

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ

ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
МІСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА імені О. М. БЕКЕТОВА

О. І. Славута, О. Ю. Прижкова

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни

**«ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ
ГАЛУЗІ»**

*(для студентів 4 курсу усіх форм навчання
напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства)*

Харків – ХНУМГ ім. О. М. Бекетова – 2016

Славута О. І. Конспект лекцій з дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» (для студентів 4 курсу усіх форм навчання напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства) / О. І. Славута, О. Ю. Прижкова ; Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. – Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2016. – 64 с.

Автори: О. І. Славута,
О. Ю. Прижкова

Рецензент канд. екон. наук, доц. В. В. Величко

Рекомендовано кафедрою економіки підприємства, бізнес-адміністрування та регіонального розвитку, протокол № 10 від 10.05.2016р.

ЗМІСТ

Вступ.....	4
Тема 1 Нерухоме майно і нерухома власність.....	6
1.1 Сутність поняття нерухомості.....	6
1.2 Класифікація об'єктів нерухомості.....	7
1.3 Інвестиційна нерухомість як економічна категорія.....	10
Тема 2 Характерні риси житлової нерухомості.....	12
2.1 Поняття та сутність житлової нерухомості та її життєвого циклу.....	12
2.2 Характеристика стадій життєвого циклу.....	13
Тема 3 Ринок нерухомості і його характеристика.....	19
3.1 Сутність ринку нерухомості.....	19
3.2 Функції ринку нерухомості.....	21
3.3 Форми державного регулювання ринку нерухомості.....	23
Тема 4 Первинні і вторинні ринки житла.....	24
4.1 Характеристика первинного і вторинного ринку нерухомості.....	24
4.2 Тенденції розвитку ринку житлової нерухомості.....	26
Тема 5 Оцінка об'єктів житлової нерухомості.....	28
5.1 Оцінка вартості нерухомості.....	28
5.2 Сутність поняття інвестиційна нерухомість згідно з Міжнародним стандартом фінансової звітності.....	30
5.3 Алгоритм визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості.....	31
5.4 Види вартості нерухомості.....	33
Тема 6 Ринок житлових послуг.....	36
6.1 Характеристика ринку житлових послуг України.....	36
6.2 Технічна експлуатація житла.....	39
Тема 7 Види підприємницької діяльності.....	43
7.1 Державна реєстрація прав власності на нерухомість.....	43
7.2 Поняття та сутність девелопменту нерухомості.....	45
7.3 Основні види девелопменту нерухомості.....	47
7.4 Інші види підприємницької діяльності.....	49
Тема 8 Управління об'єктами житлової нерухомості.....	52
8.1 Мета і завдання управління нерухомістю.....	52
8.2 Управління житловим будинком на основі ОСББ.....	54
Тема 9 Операції з нерухомістю у житловій сфері.....	57
9.1 Правові аспекти операцій з нерухомістю.....	57
9.2 Операції з нерухомістю.....	60
Список джерел.....	62

ВСТУП

Дисципліна «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» – загально-професійна економічна дисципліна, необхідна для формування сучасних кадрів української держави.

Метою викладання навчальної дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» є формування у студентів практичних навичок щодо економічних засад управління нерухомістю в ЖКГ. Об'єкти останньої, з одного боку, служать певною гарантією стабільності бізнесу, збереження й примноження вартості капіталу, а з іншого, – мають особливу престиж у суспільній свідомості. Саме ринок нерухомості забезпечує, перехід земельних ділянок і всього, що міцно ним пов'язано, в руки ефективних власників і тим самим грає вирішальну роль в формуванні і зміцненні середнього соціального класу українського суспільства.

Предмет дисципліни – система економічних, організаційних і правових відносин з приводу нерухомого майна, заснована на чинних законодавчих і нормативних актах, регулюючих управління різними об'єктами нерухомості і здійснення з ними цивільно-правових операцій з метою отримання бажаного комерційного або соціального результату.

Об'єкт вивчення – ринок нерухомості, його види і сегменти в частині практичної реалізації операцій і управління об'єктами нерухомості в рамках існуючого правового простору.

Основними завданнями вивчення дисципліни «Економіка нерухомості в житлово-комунальній галузі» є допомогти студентам набути ґрунтовних знань з економічних основ функціонування нерухомості ЖКГ в умовах реформування галузі, сформувати вміння і практичні навички оцінки нерухомості із урахуванням специфіки окремої галузі ЖКГ, навчити приймати науково обґрунтовані господарсько-управлінські рішення в сфері житлової нерухомості.

У результаті вивчення навчальної дисципліни студент повинен знати:

- теоретичні основи економічних засад управління нерухомістю;
- алгоритми проведення оцінки та використання її результатів;

– сучасні пакети прикладних програм, що дозволяють здійснювати необхідні розрахунки.

вміти:

- зібрати інформацію про об'єкт нерухомості;
- проаналізувати стан сектору ринку нерухомості аналогічних об'єктів або стан аналогічних угод щодо здійснення подібних операцій з аналогічними об'єктами в житлово-комунальній галузі;
- ідентифікувати об'єкт нерухомості та пов'язаних з ним прав, можливі обмеження та застереження, які можуть супроводжувати операції з цим об'єктом;
- розраховувати величину витрат на управління та експлуатацію житлової нерухомості.

мати компетентності:

- здатність до аналізу інформації про об'єкт нерухомості;
- здатність обґрунтувати вибір стандарту, бази, методів і процедур оцінки у відповідності до мети та виду об'єкта нерухомості;
- здатність до обґрунтувати форму управління об'єктом нерухомості.

ТЕМА 1 НЕРУХОМЕ МАЙНО І НЕРУХОМА ВЛАСНІСТЬ

1.1 Сутність поняття нерухомості

Перш ніж дослідити сутність та здійснити класифікацію об'єктів нерухомості за властивими ознаками, слід розкрити зміст економічного поняття нерухомості. Як зазначає Азарян А.: «Нерухоме майно відіграє багатогранну роль в економічному житті як природно – просторовий базис, на якому здійснюється вся господарська діяльність, воно є складовою частиною активів будь-якого підприємства, об'єктом операцій, може розглядатися як окремий об'єкт управління, інвестиційний актив тощо». Тут автор розкрив зміст та відмітив властивості об'єктів нерухомого майна. В економічній літературі розглядають об'єкти нерухомості з рахуванням юридичних відносин щодо таких активів. Ряд вчених економістів дають визначення об'єктів нерухомого майна, відзначаючи лише фізичні характеристики. Зокрема, на думку Я. Маркус, нерухомість – це земельна ділянка вільна від забудови або земельна ділянка та поліпшення зроблені на ній людиною.

Нерухомість – це земельна ділянка та фізичні, матеріальні і не пристосовані до переміщення об'єкти (будівлі, споруди), тісно пов'язані з землею.

Кожне із наведених визначень характеризує фізичні або юридичні властивості об'єктів нерухомості. Варто відзначити також і економічну природу таких активів, адже, як зазначає Л. Бєлих, є нерухомість житлова та призначена для ведення бізнесу, нерухомість призначена для інвестицій та інша нерухомість, земля з будівлями, що на сьогодні не використовується у бізнесі і тому вважається надлишковою. Економічна природа активів зумовлена тим, що об'єкти нерухомості є одночасно активом, який забезпечує здійснення господарських операцій, а також рушієм економічної системи, коли застосовується як інвестиційний ресурс.

Прийняття П(С)БО 32 зумовило виділення нових об'єктів обліку – операційної та інвестиційної нерухомості, даний стандарт прописує регулювання облікового процесу щодо конкретних активів: за формою це нерухомість, а за призначенням об'єкти, що утримуються з метою

отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, такі об'єкти не можуть використовуватися для здійснення виробничої діяльності, постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети і не утримуються підприємством для продажу.

Нерухомість, за умови її визнання, повинна відповідати критеріям не лише тим, що прописані в стандарті бухгалтерського обліку, а також і іншим вимогам, оскільки нерухомість є одночасно і об'єктом обліку, і об'єктом права. Доцільно було б здійснити класифікацію таких об'єктів. Це дозволить нам дослідити основні властивості інвестиційної нерухомості, можливості її використання, шляхи фінансування та інші ознаки, що характерні цим активам.

1.2 Класифікація об'єктів нерухомості

Оскільки досліджувана економічна категорія достатньо нова, то на сьогоднішній день питаннями класифікації інвестиційної нерухомості ніхто ще не займався, тому існує об'єктивна необхідність розробки даної системи. Поняття «класифікація», як зазначається в літературі використовується одночасно і в значенні процесу, і в значенні результату, тобто розуміється як групування і як отримана в її результаті схема. Класифікація (фр., англ. classification походить від лат. classis – клас і facio - роблю) – система розподілення об'єктів (процесів, явищ) за класами (групами тощо) відповідно до визначених ознак. Інколи вживають термін категоризація у значенні «розподілення об'єктів на категорії». Оскільки в результаті класифікації утворюється хоча б один клас (група), принаймні з одним елементом, — можна визначати класифікацію як групування, утворення класів об'єктів, що, до речі, ближче до етимології слова класифікація. Хоча класифікація є в тій чи іншій мірі умовною і суб'єктивною відповідно до суб'єкта, який її здійснює і його здатністю розрізняти ознаки об'єктів класифікації, все ж вона допомагає сприймати досліджуванні об'єкти, дозволяючи оперувати більш вузькими і конкретними поняттями.

Відомий класик економіст Дж. Ст. Міль зазначає, що наукову класифікацію необхідно здійснювати, поділяючи об'єкти дослідження за найбільш істотними характеристиками. Та не можна не погодитися із

твердженням А. Маршалла, який вдало відмітив, що критерії важливі на одній стадії економічного розвитку, можуть на іншій стадії виявитися не важливими, а іноді і взагалі непридатними. Саме тому необхідно здійснювати класифікації, виходячи із конкретно поставленої мети. Щодо класифікації об'єктів інвестиційної нерухомості можна зазначити, що це процес впорядкування або розподілу об'єктів, утримуваних з метою передачі в операційну оренду або/та збільшення власного капіталу по класах з метою віддзеркалення відносин, пов'язаних з використанням такого роду активів і як результат складання класифікаційної схеми.

Класифікація об'єктів нерухомості – це складна система, що використовується як засіб, що показує основні властивості та ознаки об'єктів інвестиційної нерухомості. Класифікація є одним із методів пізнання, без неї неможливо вивчити різноманіття досліджуваних об'єктів, зокрема інвестиційної нерухомості. Вона дозволяє систематизувати їх, встановити відмінності між видами, що виділяються за різними ознаками. Правильно складена комплексна класифікація відображає закономірності надходження, визнання, оцінки та використання об'єктів інвестиційної нерухомості та ін., розкриває зв'язки, допомагає зорієнтуватися в будь-якій їх множині, служить основою для правильного, економічно обґрунтованого управління такими об'єктами. Тому вдало здійснення класифікація об'єктів інвестиційної нерухомості має важливе значення для процесу управління як у теоретичній, так і в практичній його площині.

Пропонується класифікацію об'єктів інвестиційної нерухомості за класифікаційними ознаками, що наведені в таблиці 1.

Таблиця 1 – Класифікація об'єктів нерухомості

Класифікаційні ознаки	Характеристика
1	2
1 За групами	Земельні ділянки Будівлі Споруди
2 За соціально-економічним призначенням	Використовуються в виробничій сфері Використовуються для задоволення соціально-культурних потреб з одержанням доходу
3 За належністю	Власні Орендовані (на правах фінансової оренди)

1	2
4 За способом надходження	Придбані Виготовлені суб'єктом господарювання Одержані як внесок до статутного капіталу Одержані в обмін на інший актив Безоплатно одержані Переведені зі складу основних засобів Переведені зі складу необоротних активів та груп вибуття, утримуваних для продажу Переведенні зі складу запасів
5 За галуззю використання	Промисловість Сільське господарство Торгівля Соціальна сфера Транспорт і зв'язок Будівництво Інші галузі
6 За метою утримання	З метою передачі в операційну оренду Утримуються з метою зміни (збільшення) справедливої вартості на кінець звітного періоду (звітну дату)
7 За правовим визнанням	Як об'єкт власності Як об'єкт суміжних прав
8 За методом оцінювання	Об'єкти оцінені за справедливою вартістю Об'єкти, що оцінюються за первісною вартістю зменшеною на суму нарахованої амортизації
9 За джерелами фінансування	Придбані за рахунок залучених коштів Придбані за рахунок власних коштів Придбані за рахунок цільового фінансування
10 За терміном утримання	Довготривалого використання Поточного використання Короткострокового використання

Дослідження об'єкта в межах запропонованих класифікаційних ознак дозволить достатньо повно розкрити його економічні, функціональні,

соціальні та інші властивості, що безумовно позитивно вплине на ефективність утримання та використання інвестиційної нерухомості та слугуватиме інформаційною базою як для системи бухгалтерського обліку, так і для інших підсистем управління.

Наведена класифікація інвестиційної нерухомості за групами, обумовлена тим, що в п. 4. П(С)БО 32 прописано, які саме об'єкти можуть належати до об'єктів інвестиційної нерухомості (адже не про всі об'єкти нерухомості, що є такими згідно з чинним законодавством можуть бути інвестиційною). Зокрема, виділяють: земельні ділянки, про які можна сказати, що це частина земної поверхні, що має фіксовані (установлені) межі, характеризується певним місцем розташування, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом та іншими характеристиками.

Будівлі – вид споруд, що складають з несучих та огорожувальних або сполучених (несучо-огорожувальних) конструкцій, які утворюють наземні або підземні приміщення, призначені для проживання або перебування людей, розміщення устаткування, тварин, рослин, а також предметів. До будівель, що можуть бути віднесені до інвестиційної нерухомості належать будівлі адміністративного та промислового призначення. Також, згідно з визначеннями поданими в МСБО 40 та П(С)БО 32, до об'єктів інвестиційної нерухомості належать споруди, утримувані з метою передачі в оренду (чи/та збільшення власного капіталу).

Споруда – нерухома штучна структура (будівля) порівняно великого розміру, це земельні поліпшення, що не належать до будівель, та приміщень, призначені для виконання спеціальних технічних функцій (дамби, тунелі, естакади, мости тощо), це інженерно-будівельні об'єкти, призначені для створення і виконання технічних функцій, до складу споруд входять усі пристрої, що становлять із ними єдине ціле.

1.3 Інвестиційна нерухомість як економічна категорія

Щодо класифікаційної ознаки в залежності від способу надходження, національні положення бухгалтерського обліку розрізняють інвестиційну нерухомість (ІН) придбану, це – об'єкти, що надійшли на підприємство

внаслідок укладання договору купівлі – продажу та виконання його вимог, тобто об'єкти інвестиційної нерухомості надійшли на підприємство від постачальника (власника) таких об'єктів за визначену умовами договору плату. Також об'єкти ІН можуть бути віднесені на баланс підприємства внаслідок виготовлення (будівництва) суб'єктом господарювання підрядним чи господарським способом. Одним із способів надходження об'єктів інвестиційної нерухомості на підприємство, аналогічно як і основних засобів є:

- одержанні як внесок до статутного капіталу – це об'єкти, які засновники підприємства вирішили внести в активи підприємства, погашаючи свою заборгованість щодо неоплаченого капіталу;

- одержані в обмін на інший актив – тут надходження об'єктів інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю об'єкта, що підлягає обміну. Обмінювати можна на подібний та неподібний актив. Звичайно, що при здійсненні подібних операцій управлінському персоналу необхідно оцінити доцільність їх здійснення, економічну ефективність;

- безоплатно одержані активи – це активи, які надходять на підприємство внаслідок спонсорської та іншої допомоги, без додаткової плати, збільшуючи при цьому додатковий капітал підприємства. Відображаються вони на рахунках бухгалтерського обліку з моменту їх надходження.

Згідно з положеннями, що прописані у прийнятому П(С)БО 32, в обліку інвестиційна нерухомість відображатиметься внаслідок переведення об'єктів із одних активів в інші, зокрема:

- об'єкти, що переведенні до інвестиційної нерухомості зі складу основних засобів, необоротних активів та груп вибуття утримуваних для продажу чи із запасів, це об'єкти щодо яких змінена мета їх утримання на підприємстві. Зокрема, якщо об'єкти використовувались для здійснення виробничої чи іншої статутної діяльності – належали до основних засобів, і щодо них прийнято рішення передачі об'єкта в операційну оренду;

- переведення зі складу запасів, у випадку якщо об'єкт утримувався з метою його продажу в минулому звітному періоді і щодо яких управлінський персонал приймає рішення про утримання з метою передачі його в операційну оренду чи з метою утримування для збільшення власного капіталу.

Для цілей обліку необхідним є поділ об'єктів у залежності від обраного методу оцінювання на звітну дату, адже національним стандартом запропоновано два основні підходи щодо оцінки інвестиційної нерухомості: за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації або об'єкти, що оцінюються на звітну дату за справедливою вартістю.

В залежності від обраної моделі оцінки на активи (ІН) буде нараховуватися амортизація (виникає необхідність розробки амортизаційної політики при виборі методу оцінки за первісною вартістю) і навпаки, при виборі методу оцінки за справедливою вартістю підприємство повинно контролювати зміну ринкової ціни на подібні активи (з метою здійснення їх переоцінки на звітну дату).

Для управлінських цілей важливою є інформація щодо мети, термінів утримання, місця розташування, вартістю та обсягів об'єктів інвестиційної нерухомості. Керуючись нормами П(С)БО 32, розрізняють утримання з метою передачі в операційну оренду та/або збільшення власного капіталу. Останнє можливе при здійсненні переоцінки активів.

ТЕМА 2 ХАРАКТЕРНІ РИСИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

2.1 Поняття та сутність житлової нерухомості та її життєвого циклу

Житлова нерухомість – сукупність всіх житлових приміщень незалежно від форм власності, включаючи житлові будинки, гуртожитки, спеціалізовані будинки, квартири, інші житлові приміщення в інших будовах, придатні для мешкання. До нежитлової нерухомості відносять будівлі, споруди і інші об'єкти або їх частини, розташовані на певній земельній ділянці і зареєстровані в установленому порядку. Нежилі приміщення житлової нерухомості розрізняють за функціональним призначенням на офісні, торговельні, складські й виробничі.

Житлова нерухомість як товар має наступні властивості, що відрізняють її від інших товарів: вона є неоднорідна, нерухома, довговічна, дорога.

Життєвий цикл об'єкта нерухомості як фізичного об'єкта - це послідовність процесів існування об'єкта нерухомості від задуму до ліквідації (утилізації). Життєвий цикл такого об'єкта прийнято встановлювати в такому порядку:

- формування – будівництво, створення нової підприємства, придбання (купівля, виділення та інших.) земельних ділянок;
- експлуатація – функціонування та розвитку (розширення, реконструкція, зміна виду, реорганізація, і ін.);
- припинення існування – знос, ліквідація, природне руйнація.

2.2 Характеристика стадій життєвого циклу

Кожній стадії життєвого циклу об'єкта нерухомості властиві низка етапів, заходів, дій:

1. Передпроектна (початкова) стадія. Містить: аналіз ринку нерухомості, вибір об'єкта нерухомості, формування стратегії проекту, інвестиційний аналіз, оформлення відповідної документації, залучення кредитних інвестиційних засобів.

2. Стадія проектування містить. Розробку фінансової схеми, організацію фінансування, вибір архітектурно-інженерної групи, керівництво проектуванням.

Очевидно, що на перших двох стадіях прибуток не утворюється, оскільки вони носять мотиваційний характер. Основні завдання цього періоду – скорочення тривалості цих стадій, підвищення споживчих якостей об'єктів нерухомості та найголовніше: Мінімізація експлуатаційних витрат на всіх стадіях життєвого циклу об'єкта нерухомості. На жаль, слід визнати, що концепцію розрахунку витрат з урахуванням повного життєвого циклу частіше обговорюють, ніж застосовують на практиці. Суть цієї концепції в тому, що ухвалюючи рішення про будівництво об'єкта нерухомості, власник «прирікає» себе на сукупність витрат, нерозривно пов'язаних з володінням об'єктом нерухомості. Ці витрати отримали назву – вартість володіння власністю. Розрахунок витрат з урахуванням повного життєвого циклу об'єкта нерухомості можна використовувати, наприклад, для порівняння двох способів досягнення однієї й тої самої мети – побудувати об'єкт

нерухомості або ж орендувати його і ін. На рівні проекту розрахунок витрат з урахуванням життєвого циклу може бути використаний, наприклад для того, щоб ухвалити рішення про те, чи варто у процесі обробки в коридорі уздовж стін закріпити декоративну дошку або щорічно фарбувати стіни.

Раціонально побудована система розрахунку витрат з урахуванням повного життєвого циклу об'єкта нерухомості дозволяє співставити дії, що забезпечують різну тривалість життя елементів об'єкта нерухомості. Слід зазначити, що економію, яка може бути досягнута в результаті реалізації проекту, важко ідентифікувати, ще складніше кількісно оцінити і дуже складно документально підтвердити.

Витрати на реалізацію значних проектів будівництва або реконструкції досить високі, тому особливу увагу слід приділити контролю всіх видів витрат. Як правило економія є величина змінна.

Рішення, що приймає власник щодо будівництва (придбання) об'єкта нерухомості лише на основі аналізу початкової ціни (придбання, будівництво, оренда), в більшості своїй не є найкращими рішеннями і часто виявляються просто неправильними. Безумовно, це завдання (розрахунок витрат з урахуванням повного життєвого циклу об'єкта нерухомості) є досить складним, та варто докласти зусилля для його розв'язання, адже в результаті буде закладено фундамент для формування щорічних бюджетів на весь період експлуатації об'єкта нерухомості.

3. Стадія будівництва. Полягає у виборі підрядника: координації ведення будівельних робіт і контролі якості будівництва, кошторисів надходжень та витрат. На цій стадії з'являються реальні докази відповідності об'єкта, який будується, вимогам певного сегменту ринку нерухомості, що обумовлено логікою його життєвого циклу. На цій стадії вирішують завдання збільшення частки потенційних споживачів, оскільки зростання обсягу пропозицій та, відповідно, прибутку свідчить про достатньо широке ринкове визнання.

Організація будівництва за формою управління проектом дуже поширена в країнах з розвинутою ринковою економікою й має певні перспективи в нашій країні, особливо під час реалізації багатоповерхових будівельних проектів, оскільки єдине. управління циклом «проектування-будівництво» скорочує час виконання проекту, завдяки чому досягають

загальної економії (до 10%) засобів і створюють умови для ефективного контролю за усіма видами витрат.

У вітчизняній практиці поширеніший підрядний принцип будівництва об'єктів, коли за договором будівельного підряду будівельна організація-підрядчик зобов'язана у встановлений термін побудувати за завданням замовника певний об'єкт або виконати інші будівельні роботи, а замовник зобов'язаний створити підряднику необхідні умови для виконання робіт, прийняти їх результат й сплатити обумовлену ціну.

Звичайно, замовник обирає одну будівельну організацію на роль генерального підрядника, укладає з нею договір на весь комплекс робіт. Під час будівництва великих об'єктів замовник (забудовник) може призначити декілька генпідрядних організацій, кожна з яких відповідає за певну ділянку та працює під безпосереднім контролем представників замовника.

Порядок прийому об'єктів до експлуатації досить повно регламентований нормативи йми документами.

4. Стадія експлуатації об'єкта. Нерухомості охоплює експлуатацію об'єктів, їх обслуговування і ремонт.

Експлуатація об'єктів нерухомості містить такі напрями: експлуатація устаткування приміщень; матеріальний облік; протипожежна охорона і техніка безпеки; управління: комунікаціями, утилізацією та переробкою відходів, переміщеннями й переїздами, змінами і перебудовою; усунення аварійних ситуацій, забезпечення експлуатації та ремонту, установка меблів і охорона об'єкта.

Не існує єдиного визначення поняття «устаткування приміщень», але їх основу складають такі системи: опалювання, вентиляції, кондиціонування; основне електричне устаткування, системи тепло- і водопостачання, водовідведення; системи механічного та електричного вертикального й горизонтального транспортування (ліфти, ескалатори).

Ключовими чинниками ефективної експлуатації устаткування є централізоване управління будівлею, куди входить служба забезпечення: охорони та безпеки (включаючи питання протипожежної охорони й техніки безпеки), центр з експлуатації будівель. При цьому у більшості проектів сучасних будівель передбачено автоматизовані системи обслуговування будівель. Деякі керівні компанії організовують єдині системи управління будівлями і щороку вносять в них нові параметри,

особливо з урахуванням тенденцій розповсюдження індивідуально контролюваного середовища.

Останнім часом важливість функції безпеки зросла через загрозу тероризму, випадків помсти, зростання злочинності тощо. Тому, все більша кількість організацій прагне влаштувати безпечне робоче середовище, адже значення безпеки зростає. Як правило, системи охорони (зокрема й протипожежної), технічної безпеки розробляють та реалізують з урахуванням специфічних потреб і призначення об'єктів нерухомості.

Управління комунікаціями є функцією, яка визначається сутністю об'єкта нерухомості. Телефон і телефонна інфраструктура все ширше використовуються для забезпечення послуг зв'язку, факсиміле, телетексту, передачі-приймання даних. Потенціал цих послуг розширюється за допомогою розповсюдження волоконно-оптичного зв'язку. Окрім телефонізації, розвивається комп'ютеризація (мережі зв'язку комп'ютерів), автоматизація робочих місць.

Електронна або інформаційна безпека охоплює забезпечення інформаційного захисту на електронних пристроях, частково у програмному забезпеченні, а також для банку даних організації.

Процес утилізації шкідливих відходів під час експлуатації об'єктів нерухомості містить низку складних управлінських задач для утилізації, наприклад, люмінесцентних ламп для позбавлення від шкідливих відходів. Як правило, керівник об'єкта нерухомості укладає договір з організаціями, які спеціалізуються на їх захороненні та утилізації. Суть переробки полягає в відокремленому зборі та перепродажу або знищенні відходів. Звичайно, відходи поділяються на категорії: папір, скло (листова, пляшки), металобрухт (сталь, чавун, алюміній), пінопласт, моторні мастила, шини тощо.

Управління переміщенням у процесі виробництва експлуатації об'єктів нерухомості є управлінням рухом співробітників різних підрозділів, який викликаний збільшенням або скороченням персоналу, припиненням або надбавкою оренди об'єктів чи переходом в інші приміщення.

В процесі експлуатації об'єкта нерухомості часто доводиться виконувати роботи зі зміни об'єкта нерухомості чи то його складових частин. Як показує практика, новий співробітник бажає удосконалити робочий простір або перепланувати офісні приміщення, проте існує низка

правил, які дозволяють здійснювати ефективне управління змінами на користь організації:

- простір – немає необхідності пересувати стінку на 0,5 м для задоволення чийхось амбіцій;
- матеріали – немає потреби використовувати паркет з цінних порід дерева, де можна використовувати ламінат;
- принципи проектування – не вбудовувати шафи там, де можна обійтися тими, що стоять окремо;
- планування – не здійснювати перепланування офісу лише тому, що хтось із співробітників бажає сидіти напроти вікна;
- інженерне забезпечення – не встановлювати по п'ять розеток на кожній стіні, а необхідно забезпечити належний доступ до електричних і інформаційних входів.

Аварійні ситуації можуть виникнути у будь-який час, ніхто не застрахований від пожежі, затоплення, вандалізму або навіть від таких ситуацій, як повінь, землетрус тощо. Єдиної форми плану заходів щодо ліквідації аварій не існує, у кожному конкретному випадку призначають відповідального за той чи інший об'єкт і розробляють інструкцію, за якою він має діяти. Організації мають проводити оцінку ступеня вразливості та розробляти план заходів.

Після усунення наслідків аварій слід виконати такі роботи:

- перевірити всі сталеві конструкції на предмет пошкодження від нагрівання;
- знайти пошкодження від продуктів згорання;
- перевірити все комунікаційне та офісне устаткування й інші системи об'єкта нерухомості на предмет корозії й вогкості;
- перевірити електропровід та інші комунікації на наявність конденсату;
- перевірити котельне устаткування;
- очистити системи від цвілі та інших шкідливих матеріалів у випадку їх пошкодження тощо.

4. Стадія обслуговування й ремонту. Як показує практика, переважна більшість власників об'єктів нерухомості не виділяє достатніх коштів на утримання та ремонт будівель і споруд. Складається ситуація, коли об'єкти нерухомості вводять в експлуатацію, а кошти на підтримку їх в робочому стані не виділяють. Причин тут багато: від бажання швидко досягти певної

мети до нерозуміння наслідків подібного кроку, бо матеріальні докази виявляються через декілька років.

Витрати на виправлення цих наслідків (довготривалого недофінансування) майже завжди перевищують вартість робіт з обслуговування й ремонту, які могли б запобігти цим дефектам.

Обслуговування – роботи, виконані для забезпечення первинного оцінного терміну корисної експлуатації об'єктів нерухомості, які не ведуть до збільшення його вартості, але запобігають старінню й виходу з ладу окремих елементів. Мета обслуговування – попередження передчасного старіння об'єкта нерухомості.

Ремонт – роботи з відновлення пошкоджень або зносу об'єкта нерухомості до нормального експлуатаційного стану. Мета ремонту – відновлення об'єкта нерухомості.

Ремонтні роботи розподіляються на дрібні й значні. Дрібний ремонт виконують в рамках забезпечення експлуатації об'єкта нерухомості. Він не подовжує термін служби об'єкта й не збільшує його вартість. Тривалість за часом його 1-2 дні. Значний ремонт належить до заходів, що продовжують термін служби об'єкта нерухомості, але не збільшують його вартість. Триває більше двох днів.

Основна мета обслуговування об'єкта нерухомості – забезпечення безперебійного користування за його прямим призначенням і містить:

- щоденне прибирання (для підтримки презентабельного вигляду);
- своєчасне виправлення дрібних дефектів;
- здійснення суттєвого ремонту;
- розробка заходів щодо скорочення й мінімізації сукупних витрат на експлуатацію та обслуговування;
- раціональна робота комунальних служб (при забезпеченні надійності), що обслуговують об'єкт нерухомості.
- постійний контроль і аналіз витрат з обслуговування і ремонту об'єкта;
- складання графіків проведення робіт, контроль за їх виконанням;
- звітність з об'єкта нерухомості в цілому і за групами устаткування зокрема.

5. Стадія закриття об'єкта. Повна ліквідація його первинних і набутих функцій, у результаті або знос, або якісно новий розвиток. Ця стадія життєвого циклу об'єкта нерухомості також вимагає значних витрат на

ліквідацію. Ці виграти є наслідком факту володіння об'єктом нерухомості. У випадку, якщо об'єкт нерухомості отримує новий якісний розвиток, витрати на зміну відносяться до витрат володіння з урахуванням нової функції. Життєвий цикл об'єкта нерухомості підкоряється визначеним закономірностям і охоплює термін економічного та фізичного життя

Термін економічного життя – це період часу, протягом якого об'єкт може бути використаний як джерело прибутку. Термін економічного життя завершується, коли удосконалення перестають давати прибуток до вартості об'єкта.

Час життя – це відрізок часу, коли об'єкт існує й в ньому можна жити або працювати.

Типовий термін фізичного життя визначений нормативними актами чинного законодавства.

З погляду періоду життя об'єкта нерухомості виділяють такі терміни, як:

1. Ефективний вік, що відображає вік об'єкта залежно від його зовнішнього вигляду, технічного стану і т. д.

2. Хронологічний (фактичний) вік, що відповідає періоду перебування об'єкта в експлуатації з моменту його введення.

3. Термін економічного життя, використовується для оцінки об'єкта експертом-оцінювачем і складає період від дати оцінки до закінчення економічного життя об'єкта.

ТЕМА 3 РИНОК НЕРУХОМОСТІ Ї ЙОГО ХАРАКТЕРИСТИКА

3.1 Сутність ринку нерухомості

Ринок нерухомості - це певний набір механізмів, за допомогою яких передаються права на власність і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни і розподіляється простір між різними конкуруючими варіантами землекористування.

Як видно з цього визначення, під ринком нерухомості розуміється сукупність механізмів, що забезпечують наступні взаємопов'язані процеси:

- передача прав на нерухомість;

- встановлення цін на об'єкти нерухомості;
- розподіл і перерозподіл землі (нерухомості) між різними варіантами її використання.

Цінність представленого визначення полягає в тому, що в ньому акцент зроблений не на зовнішніх, а на сутнісних характеристиках ринку нерухомості. Будь-який ринок, у тому числі ринок нерухомості, являє собою механізм розподілу і перерозподілу ресурсів на користь тих учасників економічної діяльності, які здатні забезпечити найбільш ефективне використання цих ресурсів.

Ринок нерухомості перерозподіляє «простір нерухомості» через механізм цін між різними конкуруючими варіантами використання нерухомості, забезпечуючи перехід прав до тих суб'єктів, які здатні запропонувати більшу ціну, а отже, забезпечувати найбільш ефективне використання нерухомості.

Сутнісною функцією ринку нерухомості є те, що він забезпечує розподіл і перерозподіл наявного фонду нерухомості (землі) між різними варіантами його використання.

Ринок нерухомості тісно пов'язаний з цілим рядом суміжних ринків: ринком послуг на ринку нерухомості, ринком товарів тривалого користування, але насамперед з будівельним ринком, що нерідко призводить до їх змішування. Однак ці ринки принципово відрізняються один від одного.

Ринок нерухомості – це сектор ринкової економіки, на якому звертаються об'єкти нерухомості – земельні ділянки з їх поліпшенням або їх просторово і юридично відособлені частини. Результатом цього обороту є зміна правовласника (власника, орендаря та ін.). Ринок будівництва – це сектор економіки, де товар являє собою будівельні роботи та послуги по створенню об'єктів нерухомості. Результатом цього процесу служить виникнення нового об'єкта нерухомості, який, однак, стає таким лише після державної реєстрації прав на нього. Різні і суб'єкти цих ринків. Для ринку нерухомості цими суб'єктами є власники прав на нерухомість, і відносини між ними складаються з приводу переходу прав. В якості таких суб'єктів виступають, зокрема, і забудовники (девелопери), які отримують права на новостворені об'єкти нерухомості. На будівельному ринку в якості суб'єктів виходять забудовники (девелопери), підрядники, керуючі

проектами, і відносини між ними виникають з приводу виконання робіт і надання послуг в процесі будівництва.

Ринок нерухомості існує там і тоді, коли справа йде про передачу прав на нерухомість: немає переходу прав на нерухомість – немає і ринку нерухомості.

У цьому сенсі відносини між забудовником та інвестором, безумовно, належать до ринку нерухомості, оскільки вони передбачають отримання інвестором прав на створюваний об'єкт нерухомості, на відміну від відносин між забудовниками та підрядниками, які не передбачають такого переходу, а тому відносяться до будівельного ринку, а немає ринку нерухомості.

Розвиваючи наведене визначення з урахуванням того, які відносини слід віднести до ринку нерухомості, можна було б так сформулювати визначення ринку нерухомості.

Ринок нерухомості – це сукупність механізмів, за допомогою яких передаються права на нерухомість і пов'язані з нею інтереси, встановлюються ціни на нерухомість і нерухомість розподіляється між різними конкуруючими варіантами її використання.

- У систему ринку нерухомості включаються відносини, що виникають:
- в ході створення об'єктів нерухомості – між інвесторами, забудовниками та користувачами нерухомості;
 - в процесі обороту нерухомості – між продавцями і покупцями, орендодавцями та орендарями і т.д .;
 - в процесі використання об'єктів нерухомості – між власниками і керуючими, керуючими і користувачами та ін.

3.2 Функції ринку нерухомості

Виділені вище найважливіші функції ринку нерухомості (передача прав, встановлення цін, розподіл і перерозподіл фонду нерухомості) не вичерпують їх повний перелік.

Зазначимо ще на деякі з них, найбільш суттєві.

Інформаційна функція ринку полягає в тому, що ринок нерухомості, як і інші ринки, являє собою розгорнуту інформаційну систему, яка доводить до його суб'єктів і професійних учасників інформацію про ціни,

попит та пропозицію, прибутковості інвестицій в нерухомість. Разом з тим, в силу специфічних особливостей ринку (обмеженість числа угод, закритість інформації про істотних особливостях угод), велике значення має розвиток інформаційної інфраструктури ринку.

Посередницька функція ринку полягає в тому, що ринок нерухомості забезпечує взаємозв'язок між покупцями і продавцями, орендарями та орендодавцями, інвесторами та забудовниками, залучаючи їх в єдиний простір взаємодії попиту і пропозиції. При цьому для ефективного функціонування ринку необхідна наявність розгорнутої інституційної та професійної інфраструктури ринку.

Функція забезпечення свободи підприємництва – наявність розгорнутого ринку нерухомості, що є найважливішою умовою свободи підприємницької діяльності, оскільки ринок забезпечує їх ресурсом (землею, будівлями, приміщеннями), без якого неможливо самостійне підприємництво. Відповідно цьому, що більш розвинений ринок нерухомості, чим вище доступність об'єктів нерухомості, чим більше варіантів придбання об'єктів нерухомості у потенційних користувачів, тим активніше розвивається підприємництво, в тому числі малий і середній бізнес.

Крім виділених можна вказати також на такі функції, як **стимулююча** (ринок мотивує власників і користувачів нерухомості до се ефективного використанню, забудовників і керуючих – до підвищення якості створюваних і пропонованих користувачам об'єктів), **сануючих** (ринок сприяє перерозподілу нерухомості на користь тих суб'єктів, які здатні використовувати нерухомість найбільш ефективно). У літературі можна знайти вказівки і на інші функції ринку (соціальна та ін.).

Таким чином, ринок нерухомості являє собою складну диференційовану систему, що включає в себе ряд груп відносин залежно від втягуються в них суб'єктів. При цьому він виконує ряд функцій, в сукупності забезпечують найбільш раціональний розподіл об'єктів нерухомості в суспільстві відповідно до його потребами.

3.3 Форми державного регулювання ринку нерухомості

На ринку нерухомості держава виконує наступні функції:

- ідеологічної і законодавчої ініціативи (концепції розвитку окремих видів ринку і програми їх реалізації);
- інвестора в пріоритетні галузі матеріального виробництва, житлове будівництво і соціально-культурну сферу;
- професійного учасника при торгівлі житловими сертифікатами, державними будівлями і спорудами і іншими об'єктами нерухомості;
- емітента державних і муніципальних цінних паперів під заставу нерухомого майна;
- регулятора, що встановлює правила і норми функціонування ринку нерухомості;
- верховного арбітра в спорах між учасниками ринку нерухомості через систему судових органів;
- контролера стійкості і безпеки ринку (реєстрація прав і операцій з нерухомістю).

Система державного регулювання ринку нерухомості складається з двох елементів: державні і муніципальні органи і організації та державні і інші нормативні акти.

У організаційному відношенні державне регулювання ринку нерухомості здійснюється в двох формах:

- шляхом прямого втручання, тобто адміністративним способом;
- непрямою дією або економічними методами управління.

Пряме адміністративне управління включає сукупність наступних прийомів:

- створення нормативної бази — законів, інструкцій, правил, положень, регулюючих функціонування ринку нерухомості в центрі і в регіонах;
- відбір і посвідчення статусу професійних учасників ринку нерухомості — ліцензування, реєстрація, надання прав уповноваженим особам органами виконавчої влади на здійснення операцій з об'єктами державної і муніципальної власності;
- встановлення обов'язкових вимог до змісту і якості різних видів діяльності на ринку нерухомості і до його учасників;
- контроль за дотриманням всіма учасниками ринку встановлених

норм і правил;

- введення заборон і санкцій за відступ від нормативних вимог при здійсненні операцій з нерухомим майном і підтримка правопорядку на ринку;

- викуп в державну власність будь-яких об'єктів нерухомості для суспільних потреб. Адміністративне управління не пов'язане із створенням додаткових матеріальних стимулів або штрафних санкцій. Воно ґрунтується на силі державної влади і включає заходи заборони, примушення або дозволу.

Економічні методи управління ринком нерухомості здійснюються з допомогою:

- системи оподаткування майна і пільг (ставки податків, звільнення від них);

- регулювання облікової ставки;

- випуску і звернення житлових сертифікатів;

- надання громадянам, що потребують поліпшення житлових умов, безвідплатних субсидій;

- реалізації державних цільових програм;

- амортизаційної політики;

- зовнішньоекономічної діяльності.

ТЕМА 4 ПЕРВИННІ І ВТОРИННІ РИНКИ ЖИТЛА

4.1 Характеристика первинного і вторинного ринку нерухомості

За способом здійснення угод на ринку нерухомості виділяють наступні його складові. Первинний ринок – це економічна ситуація, коли нерухомість як товар вперше надходить на ринок. Основними продавцями нерухомості в такому випадку виступають держава в особі своїх регіональних і місцевих органів влади (за рахунок приватизації державних і муніципальних підприємств, житлових об'єктів і речових прав) і будівельні компанії – постачальники житловий або нежитловий нерухомості.

Кількість нерухомості, що пропонується на первинному ринку,

залежить від нового будівництва. Враховуючи, що потреби населення в житлі, підприємців – в комерційній нерухомості, далекі від належного задоволення, подальший розвиток ринку нерухомості може відбуватися тільки з урахуванням нового будівництва, тобто первинного ринку. На вторинному ринку нерухомість виступає як товар, який раніше був у вжитку і належить певному власнику – фізичній або юридичній особі.

Первинний і вторинний ринки безпосередньо взаємозалежні. Якщо з якихось мотивів (наприклад, міжнаціональний конфлікт в регіоні, несприятлива екологічна обстановка) збільшиться пропозиція нерухомості на вторинному ринку, що безпосередньо веде до знецінення нерухомості на первинному ринку. У той же час зростання витрат на будівництво призводить до збільшення цін на первинному ринку житла, що тут же безпосередньо позначається на зростанні цін на вторинному ринку.

Ринок нерухомості має розгалужену структуру, і його можна диференціювати за різними ознаками, як розмір фінансового активу, географічним фактором, функціональним призначенням і іншим показникам.

Первинний ринок в Україні формувався за рахунок приватизації державних і муніципальних підприємств, земельних ділянок, будівель і приміщень та інших речових прав. Він забезпечує передачу нерухомого майна в економічний оборот. Всі наступні угоди носять вторинний характер, оскільки пов'язані з перепродажем або з іншими формами переходу надійшли на ринок об'єктів від одного власника до іншого.

На 1 січня 2016р. житловий фонд України становив 973,8 млн.м² загальної площі³ (на 1 січня 2015р. – 964,4 млн.м²), з якої 60,8% (592,5 млн.м²) – у міських поселеннях. Майже весь житловий фонд (98,2%) розташовувався в житлових будинках. Площа гуртожитків і житлових приміщень у нежитлових будівлях у загальному житловому фонді становила 1,8 % (16,5 млн.м²). Із загальної кількості квартир (16,9 млн.) однокімнатні становили 19,4%, двокімнатні – 36,6%, трикімнатні – 32,6%, чотири і більше кімнат – 11,4%.

У січні–червні 2016р. в Україні прийнято в експлуатацію 3291,0 тис.м² загальної площі житла. Більше половини (50,3%) загального обсягу

житла прийнято в експлуатацію в одноквартирних будинках, 49,5% – у будинках із двома й більше квартирами та 0,2% – у гуртожитках.

Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла у січні–червні 2016р. порівняно з відповідним періодом попереднього року зменшилась на 0,7%. Загальна площа прийнятого в експлуатацію житла у міських поселеннях становила 2193,3 тис.м², або 66,6% від загального обсягу, у сільській місцевості – 1097,7 тис.м² (33,4%).

За рахунок коштів державного бюджету за січень–червень 2016р. прийнято в експлуатацію 12,7 тис.м² загальної площі житла (0,4% від загального обсягу), що на 27,3% більше рівня відповідного періоду попереднього року.

Із загальної площі прийнятого в експлуатацію житла 3141,2 тис.м² становила площа квартир, 149,8 тис.м² – площа гуртожитків і приріст площі існуючих квартир за рахунок реконструкції. Крім того, у січні–червні 2016р. в країні прийнято в експлуатацію дачні та садові будинки загальною площею 143,2 тис.м². Загальна площа прийнятих в експлуатацію дачних та садових будинків порівняно з відповідним періодом попереднього року збільшилась на 21,8%. У цілому в січні–червні 2016р. загальна площа прийнятих в експлуатацію житла та дачних і садових будинків становила 3434,2 тис.м², що порівняно з відповідним періодом попереднього року більше на 0,1%.

4.2 Тенденції розвитку ринку житлової нерухомості

Позитивна динаміка та збільшення обсягу введеного в експлуатацію житла в Україні була забезпечена наступними чинниками:

– дією Порядку прийняття в експлуатацію індивідуальних (садибних) житлових будинків, садових, дачних будинків, господарських (присадибних) будівель і споруд, прибудов до них, громадських будинків, будівель і споруд сільськогосподарського призначення I і II категорій складності, побудованих без дозволу на виконання будівельних робіт, і проведення технічного обстеження їх будівельних конструкцій та інженерних мереж. Порядок був затверджений Міністерством регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального

господарства відповідним наказом від 19.03.2013 р. № 95;

- введенням в експлуатацію проектів, реалізацію яких було розпочато у минулі періоди (2005-2008 рр.). Будівництво цих об'єктів було тимчасово призупинено у зв'язку з дефіцитом обігових коштів, з яким забудовники зіштовхнулися у 2009-2011 рр.;

- відносно стабільна робота протягом 2013 року найбільших будівельних компаній-лідерів галузі, які розбудовували як існуючі комплекси, так і нові проекти. На сьогоднішній день ситуація на ринку первинного житла України на початку 2014 року була дещо гірша, ніж прогнозувалося, ряд проблем, пов'язаних з нерухомістю, зокрема, житлова проблема в Україні існувала завжди, однак в останні роки вона стоїть особливо гостро.

З 1 лютого 2014 року було введено в дію нові правила оцінки нерухомості при здійсненні операцій купівлі-продажу з метою оподаткування. Відтепер перед кожною угодою має бути здійснена оцінка об'єкту нерухомості, результати оцінки у обов'язковому порядку вносяться у реєстр ФДМУ. При цьому оцінку має право здійснювати тільки фахівець, який пройшов навчання і отримав сертифікат ФДМУ. На первинному ринку у очікується зростання вартості житла економ-класу на 2-3%, бізнес-класу. Вартість житла преміум-класу залишиться на рівні 2012 р., цей сегмент ринку менш за інші схильний до коливань. Ключовою тенденцією стане купівля нерухомості з метою збереження коштів. Серед основних чинників, які вплинуть на ринок нерухомості, на думку експертів, стане також зростання середнього рівня цін на товари та послуги, а також фінансовий добробут українців.

Отже, основними чинниками, які обумовлюватимуть подальший розвиток галузі будуть:

- дефіцит обігових коштів, необхідних для добудови існуючих та реалізації нових проектів. Дуже незначна кількість будівельних компаній в Україні наразі володіє необхідним запасом фінансової міцності для забезпечення у повному обсязі комплексного будівельного процесу, який характеризується великою капіталоємністю та тривалим фінансовим циклом;

- питома вага будівельних кредитів у загальній структурі корпоративного портфелю залишається досить низькою та є істотно нижчою, ніж частка кредитів, виданих на розвиток внутрішньої торгівлі та

сільського господарства;

- не менш впливовим фактором є соціально-політична нестабільність в країні, яка у свою чергу несе у собі певні ризики для галузі, пов'язані з: можливим посиленням фіскального тиску як на населення, так і на будівельні компанії на тлі дефіцитного Державного бюджету;

- прискорення інфляційних процесів;

- нестабільність валютних курсів, що призведе до істотного здорожчання будівельних матеріалів тощо;

- незважаючи на проведення низки перетворень та нововведень у сфері законодавчого регулювання, гострими залишаються проблеми повернення довіри населення до первинного ринку житла;

- недостатня захищеність інвесторів;

- недостатня прозорість механізму формування собівартості будівництва та цін на готові квадратні метри.

Таким чином, ринок нерухомості має такі тенденції розвитку:

1. Загальне збільшення обсягів вводу житла в регіонах.
2. Посилення конкурентної боротьби.
3. Зміна структури житлового фонду.
4. Перевищення попиту над пропозицією.
5. Переміщення будівництва в екологічно чисті райони міст.

ТЕМА 5 ОЦІНКА ОБ'ЄКТІВ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

5.1 Оцінка вартості нерухомості

В умовах розвитку ринкових відносин набуває актуальності вивчення різних аспектів такого виду активів підприємства як нерухомість. Зокрема, потребують розробки питання бухгалтерського обліку нерухомості, який є основою інформаційного забезпечення користувачів для прийняття ефективних управлінських рішень. До недавнього часу в економічній літературі питанням обліку нерухомості приділялось недостатньо уваги,

вони розглядалися вітчизняними вченими здебільшого у контексті загального обліку основних засобів підприємства.

З 1 січня 2008 р. введено в дію національне Положення (стандарт) бухгалтерського обліку (далі – П(С)БО) 32 «Інвестиційна нерухомість». Відповідно до Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» до нерухомого майна (нерухомості) належать земельна ділянка без поліпшень або земельна ділянка з поліпшенням, які з нею нерозривно пов'язані, будівлі, споруди, передавальні пристрої.

П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» виокремлює операційну та інвестиційну нерухомість. Порівняння операційної та інвестиційної нерухомості як об'єктів обліку свідчить про наявність не лише спільних рис, а й суттєвих відмінностей. Спільне охоплює умови визнання нерухомості активом, порядок визначення та збільшення первісної вартості об'єктів нерухомості, ведення обліку витрат на їх утримання і ремонт, критерії припинення визнання нерухомості активом підприємства.

Нерухомість (як операційна, так і інвестиційна) визнається активом, якщо існує ймовірність того, що підприємство отримає в майбутньому від її використання економічні вигоди та її первісна вартість може бути достовірно визначена.

Первісна вартість придбаної нерухомості складається з таких витрат:

- суми, що сплачують постачальникам (продавцям) та підрядникам за виконання будівельно-монтажних робіт (без непрямих податків);
- реєстраційні збори, державне мито й аналогічні платежі, що здійснюються у зв'язку з придбанням (утриманням) прав на нерухомість;
- суми непрямих податків у зв'язку з придбанням (створенням) нерухомості (якщо вони не відшкодовуються підприємству);
- юридичні послуги, комісійні винагороди, пов'язані з придбанням нерухомості;
- інші витрати, безпосередньо пов'язані з придбанням і доведенням об'єктів нерухомості до стану, в якому вони придатні для використання із запланованою метою.

Первісна вартість нерухомості створеної підприємством визначається, виходячи із загальної суми витрат на її створення. Первісною вартістю нерухомості, одержаної у фінансову оренду, є найменша на початок строку оренди оцінка: справедлива вартість активу або теперішня вартість суми мінімальних орендних платежів.

Збільшення первісної вартості об'єктів як операційної, так і інвестиційної нерухомості здійснюється на суму витрат, пов'язаних з їх поліпшенням (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція), що призводить до збільшення майбутніх економічних вигод, первісно очікуваних від використання нерухомості. Витрати, що здійснюються для підтримання нерухомості в робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигод від її використання (тобто витрати на утримання і ремонт) включаються до складу витрат звітного періоду.

Визнання нерухомості припиняється при вибутті об'єкта внаслідок продажу, передачі у фінансову оренду, ліквідації, внесення до статутного капіталу при невідповідності критеріям визнання активу з інших підстав, при переведенні з інвестиційної нерухомості до операційної нерухомості та запасів і навпаки.

Відповідно до П(С)БО 32 з метою бухгалтерського обліку не вважається інвестиційною нерухомістю:

- операційна нерухомість, а також нерухомість, що утримується для використання у майбутньому як операційна нерухомість;
- нерухомість, що утримується з метою продажу за умов звичайної господарської діяльності;
- нерухомість, що будується або поліпшується за дорученням третіх сторін;
- нерухомість, що перебуває у процесі будівництва або поліпшення з метою використання у майбутньому як інвестиційна нерухомість;
- нерухомість, що надана в оренду іншому суб'єкту господарювання на умовах фінансової оренди.

5.2 Сутність поняття інвестиційна нерухомість згідно з Міжнародним стандартом фінансової звітності

На відміну від національного стандарту Міжнародний стандарт фінансової звітності 40 «Інвестиційна нерухомість» (IAS 40 «Investment property») містить ще одну класифікаційну ознаку: інвестиційна нерухомість генерує грошові потоки значною мірою незалежно від інших активів, утримуваних суб'єктом господарювання. Це відрізняє

інвестиційну нерухомість від операційної нерухомості. Виробництво продукції, постачання товарів чи надання послуг (або використання власності для адміністративних цілей) генерує грошові потоки, які мають відношення не тільки до нерухомості, а й до інших активів. Саме таке застосування було б доцільним і для вітчизняного обліку інвестиційної нерухомості.

Основною відмінністю в методологічних засадах формування інформації про інвестиційну та операційну нерухомість є порядок оцінки таких активів на дату балансу. Підприємство на дату балансу відображує у фінансовій звітності інвестиційну нерухомість за справедливою вартістю, якщо її можна достовірно визначити, або за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення.

У зв'язку із запровадженням П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість» облікова політика підприємства має охоплювати такі складові:

- по-перше, критерії віднесення нерухомості до інвестиційної, якщо об'єкт одночасно використовується для виробництва, постачання товарів, надання послуг або в адміністративних цілях, а також з метою отримання орендних платежів внаслідок операційної оренди або збільшення власного капіталу;
- по-друге, методи оцінки інвестиційної нерухомості на дату балансу;
- по-третє, методи та суттєві припущення, що застосовуються при визначенні справедливої вартості інвестиційної нерухомості;
- по-четверте, методи амортизації та діапазон строків корисності використання за умови оцінки інвестиційної нерухомості за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації, з урахуванням витрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення.

Отже, ці складові облікової політики визначають методи і процедури, що використовуються підприємством в обліку інвестиційної нерухомості.

5.3 Алгоритм визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості

Порядок визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості відповідно до П(С)БО 32 передбачає наведені нижче підходи.

По-перше, у разі відсутності інформації про ринкові ціни справедлива вартість інвестиційної нерухомості визначається за теперішньою вартістю майбутніх чистих грошових надходжень від активу, обчисленого відповідно до П(С)БО 28 «Зменшення корисності активів».

По-друге, за відсутності активного ринку щодо інвестиційної нерухомості справедлива вартість може визначатись:

- за останньою ринковою ціною операції з такими активами (за умови відсутності суттєвих змін у технологічному, ринковому, економічному або правовому середовищі, в якому діє підприємство);
- за поточними ринковими цінами на нерухомість, що може перебувати в різному стані, місцевості, орендних та інших контрактних умовах, скоригованих з урахуванням індивідуальних характеристик, особливостей тощо інвестиційної нерухомості;
- за додатковими показниками, які характеризують рівень цін на інвестиційну нерухомість.

По-третє, за наявності активного ринку оцінка інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю ґрунтується на цінах активного ринку в тій самій місцевості в подібному стані за подібних умов договорів оренди або інших контрактів на дату балансу та не враховує майбутніх витрат на поліпшення нерухомості та відповідні майбутні вигоди у зв'язку з майбутніми витратами.

У національному положенні бухгалтерського обліку зроблено акцент на те, що модель оцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю застосовується тоді, коли справедливую вартість можна достовірно визначити. Потрібно безпосередньо у стандарті або в методичних рекомендаціях щодо його застосування визначити порядок документального підтвердження справедливої вартості інвестиційної нерухомості. Це має важливе значення для практичного впровадження принципів оцінки, регламентованих П(С)БО 32 «Інвестиційна нерухомість».

Виділення інвестиційної нерухомості в окремий об'єкт обліку супроводжується такими операціями, як переведення нерухомості до інвестиційної нерухомості або виведення її зі складу інвестиційної нерухомості. Подібні операції здійснюються лише у разі зміни характеру використання нерухомості, що засвідчується:

- початком використання її як операційної нерухомості;

- початком підготовки її до продажу з переведенням об'єкту з інвестиційної нерухомості до складу запасів;
- підготовкою операційної нерухомості для використання як інвестиційної нерухомості;
- наданням її в операційну оренду іншій стороні;
- переведенням її із запасів або операційної нерухомості до інвестиційної нерухомості;
- завершенням будівництва з переведенням нерухомості зі складу незавершеного будівництва до інвестиційної нерухомості.

У разі переведення інвестиційної нерухомості, що оцінювалась за справедливою вартістю, до операційної нерухомості або до складу запасів собівартість таких основних засобів або запасів визначається за справедливою вартістю інвестиційної нерухомості на дату переведення.

5.4 Види вартості нерухомості

Оцінка нерухомості — це визначення вартості нерухомості відповідно до поставленої мети, процедури оцінки і вимог етики оцінювача.

Оцінка нерухомості буває масова і індивідуальна.

Масова оцінка нерухомості — це оцінка великої кількості об'єктів нерухомості на конкретну дату з використанням стандартних методик і статистичного аналізу. При цьому уніфікують процедуру оцінки великої кількості об'єктів. При масовій оцінці на завершальному етапі перевіряють використану для розрахунків модель і контролюється якість отримуваних результатів. При цьому результати, отримані за допомогою моделі масової оцінки, порівнюють з реальними цінами продажів і оцінюють відхилення рівня оцінки за кожною групою аналогічних об'єктів.

Індивідуальна оцінка нерухомості — це оцінка конкретного об'єкту на певну дату. Індивідуальна оцінка проводиться у декілька етапів, об'єднаних в поняття «Процес оцінки», на завершальному етапі якого здійснюється узгодження результатів, отриманих з використанням різних підходів до оцінки нерухомості.

Вартість нерухомості має дві форми прояву — споживча і мінова вартість. **Споживча вартість** — обумовлена сукупністю природних і суспільних властивостей і процесів об'єкту нерухомості з погляду

конкретного користувача, який виходить з варіанту її використання, що склався, а так само природними і суспільними властивостями товару, які визначені рівнем технічного розвитку і суспільними потребами.

Мінова вартість виникає в процесі обміну об'єктів нерухомості. При цьому в товарному господарстві загальним еквівалентом вимірювання виступають гроші. На конкурентному ринку ціна, як грошовий вираз вартості, є чинником, що врівноважує сили попиту і пропозиції. Форма прояву мінової вартості – ціна, яка відображає сумарну дію всіх ринкових чинників.

Вартість в обміні характеризує здатність об'єкту нерухомості обмінюватися на гроші або на інші товари, носить об'єктивний характер і лежить в основі проведення операцій з нерухомістю на ринку: купівлі-продажу, передачі в заставу, у тому числі й під кредити, здачу в оренду, внесення до статутних фондів підприємств.

Вартість в користуванні обумовлена корисністю об'єкту нерухомості при певному варіанті його використання і носить суб'єктивний характер, відображаючи можливості експлуатації об'єкту конкретним власником, що склалася, не пов'язані з купівлею-продажем об'єкту і з іншими ринковими операціями.

Вартість в користуванні розраховують виходячи з поточного використання об'єкту, і наближається до ринкової вартості в міру збільшення кількості покупців, охочих і здатних придбати нерухомість для подібних цілей.

Кожен з перерахованих видів вартості має свою область застосування і обмежень.

Ринкову вартість визначають виходячи з варіанту як найкращого використання об'єкту нерухомості, найбільш вірогідна ціна, за яку даний об'єкт нерухомості може бути відчужений на відкритому ринку в умовах конкуренції, коли сторони операції діють розумно, маючи в своєму розпорядженні всю інформацію, а на величині ціни угоди не відбиваються надзвичайні обставини.

Ліквідаційна вартість — грошова сума у вигляді різниці між доходами від ліквідації об'єкту нерухомості і витратами на її проведення. Це вартість, з якою доводиться погоджуватися продавцеві при вимушеному продажі нерухомості в обмежений період часу, що не дозволяє значному числу потенційних покупців ознайомитися з об'єктом і

умовами продажу.

Заставна вартість – вартість об'єкту нерухомості, що забезпечує іпотечний кредит, яку кредитор сподівається отримати при вимушеному продажі на ринку даного об'єкту нерухомості у разі неплатоспроможності позичальника. Величина заставної вартості служить верхньою межею позики, яку надається під заставу об'єкта нерухомості. Заставна вартість менше ринкової на величину ризикової складової, а також доходу кредитної установи від даної операції.

Страхова вартість – грошова сума, на яку можуть бути застраховані руйновані елементи нерухомості, розрахована відповідно до методик, використовуваних у сфері державного і приватного страхування. Заснована на принципі заміщення або відтворень з урахуванням накопиченого зносу об'єктів нерухомості, схильних до ризику знищення. Розраховують як залишкову вартість заміщення.

Інвестиційна вартість – вартість об'єкту нерухомості для конкретного інвестора, заснована на його інвестиційних вимогах і перевагах. Розрахунок вартості заснований на суб'єктивній оцінці дисконтованих витрат і доходів інвестора, очікуваних від використання даного об'єкту в перспективному інвестиційному проекті.

Інвестиційна вартість нерухомості відрізняється від ринкової вартості в результаті різних оцінок необхідної ставки прибутковості, престижності, перспективності місця розташування. Її розраховують при забудові вакантних

земельних ділянок, розширенні і реконструкції об'єктів нерухомості, внесенні об'єктів нерухомості як внесок в статутні капітали підприємств і в інших випадках.

Балансова вартість – вартість об'єкту, що відображена на балансі підприємства або організації. Вона складається з первинної вартості нерухомості на момент введення в експлуатацію, скоректованої на всі проведені переоцінки основних фондів з врахуванням бухгалтерської амортизації, а також за вирахуванням вартості проведених поліпшень за період експлуатації.

Вартість для цілей оподаткування – встановлюють на основі нормативних документів, що відносяться до оподаткування нерухомості. У країнах з перехідною економікою ця вартість, як правило, відповідає ринковій.

ТЕМА 6 РИНОК ЖИТЛОВИХ ПОСЛУГ

6.1 Характеристика ринку житлових послуг України

Сучасний етап розвитку України характеризується суттєвими структурними змінами в економічних відносинах. Поступово відбувається процес розвитку конкурентних відносин на ринку житлових послуг. Існуючі комунальні житлові підприємства, метою діяльності яких є надання послуг з обслуговування житлового фонду, поступово стикаються з проблемою появи конкурентів на традиційно монопольному ринку житлових послуг. Тому і постає питання розробки та впровадження ефективної асортиментної політики на підприємствах.

Житловий фонд України на 1 січня 2014 року становив 1096,6 млн.м² загальної площі, з якого 63,8% (700,1 млн.м²) – житловий фонд міських поселень. Майже весь житловий фонд (98,2%) розміщувався в житлових будинках квартирної типу. Площа гуртожитків та житлових приміщень у нежилых будівлях в загальному житловому фонді склала 1,8 % (19,6 млн.м²).

На 1 січня 2014 року житловий фонд налічував 10176,1 тис. будинків, з яких до категорії ветхих віднесено 46 173 будинки (0,5% від загальної кількості житлових будинків країни), загальною площею 3,8 млн. м², в яких мешкає 89 520 мешканців. До категорії аварійних віднесено 13 701 будинок (0,1 % житлових будинків країни), загальною площею 1,05 млн.м², в яких мешкає 19 982 мешканця. Оскільки окремі регіони України потерпають від воєнних дій, стан житлового фонду України значно погіршився за останній рік.

Програма реформування галузі передбачає запровадження ринкових механізмів у сфері житлово-комунального господарства, а саме створення конкурентного середовища на ринку послуг.

У житловому господарстві – це створення ефективного власника житла (ОСББ), замість неефективних ЖЕКів – передача функцій з управління житлового фонду приватним керуючим компаніям.

Станом на 01.01.2015р. в Україні налічується 16 536 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (далі – ОСББ), що складає 20,8% від загальної кількості багатопверхових будинків країни (79 394 будинки).

За січень-грудень 2014 року в регіонах утворено 661 об'єднань співвласників багатоквартирних будинків.

Протягом цього періоду створено ОСББ у Львівській (80); Донецькій (59); Хмельницькій (50); Харківській (50); Вінницькій (40); Луганській (40)²; Миколаївській (34); Рівненській (30); Черкаській (31); Тернопільській (29); Волинській (25); Полтавській (25); Запорізькій (23); Закарпатській (21); Дніпропетровській (20); Херсонській (20); Кіровоградській (17); місті Києві (15); Сумській (10); Чернігівській (8); Житомирській (7); Чернівецькій (6); Івано-Франківській (4); Київській (4); Одеській (1) областях.

Станом на 01.01.2015р. в Україні функціонує 527 приватних підприємств (далі - ПП) з утримання житлового фонду.

За підсумками січень - грудень 2014 року кількість ПП збільшилась на 15 підприємств у місті Києві (10); Чернігівській (3) Харківській (1) та Донецькій (1) областях. Створюються служби єдиного замовника (далі - СЄЗ), що підвищують ефективність роботи комунальних підприємств. Станом на 01.01.2015 в Україні налічується 68 служб єдиного замовника.

Протягом січня-грудня поточного року утворено 2 СЄЗ у Донецькій (1) та Житомирській (1) областях. Детальна інформація надана в таблиці 2.

З метою поглиблення демонополізації у сфері обслуговування житлового фонду в регіонах проводяться конкурсні відбори обслуговуючих підприємств, проте у переважної більшості населених пунктів до теперішнього часу зберігається монополія комунальних житлово – експлуатаційних організацій, які виступають одночасно у ролі замовника й надавача послуг, тобто будучи виконавцем послуг, ЖЕО самостійно контролюють їх виконання. Внаслідок цього немає можливості вибирати ефективно працюючі підприємства – надавачів житлово-комунальних послуг. Такий ринок є недосконалим і не забезпечує надання якісних та доступних послуг.

В теперішній час організація діяльності комунальних житлових підприємств передбачає готовність до надання 17 видів послуг, частина з яких є необхідними за будь якої характеристики житлового фонду. Інша частина залежить від рівня технічного оснащення будинку та інших чинників.

Таблиця 2 – Кількість створених ОСББ, СЕЗ та ПП (на 01.01.2015)

Регіони України	ОСББ	СЕЗ	ПП
Вінницька	530	0	7
Волинська	443	0	3
Дніпропетровська	1089	2	21
Донецька	2898	29	85
Житомирська	227	3	22
Закарпатська	268	0	4
Запорізька	472	0	10
Івано-Франківська	415	1	12
Київська	356	2	50
Кіровоградська	150	4	8
Луганська	828	1	11
Львівська	1117	0	8
Миколаївська	1060	3	21
Одеська	949	0	41
Полтавська	407	5	18
Рівненська	367	0	8
Сумська	364	0	18
Тернопільська	765	0	16
Харківська	780	3	16
Херсонська	739	2	5
Хмельницька	554	0	8
Черкаська	476	0	3
Чернівецька	301	0	6
Чернігівська	271	1	10
м. Київ	710	12	116
Всього по Україні	16536	68	527

Формування оптимального асортименту, який сприяє оптимізації прибутку, збереження бажаного прибутку на тривалий період часу надзвичайно актуальні для житлових підприємств, які в більшості своїй є збитковими. Величина збитків підприємств житлового господарства України за січень-серпень 2014 р. склала 133,5 млн.грн., що на 38,8% більше аналогічного показника минулого року. Цим підприємствам вкрай необхідно для отримання кращих результатів діяльності та оптимізації співвідношення системи «витрати–збут» систематичне проведення

досліджень, пов'язаних з вивченням повноти асортименту, перспектив розвитку житлових послуг у майбутньому та досягнення найвищих результатів економічної діяльності.

6.2 Технічна експлуатація житла

Експлуатація об'єктів нерухомості – поняття складне і багатогранне. В залежності від життєвого циклу об'єкта нерухомості, його функціонального призначення і т. п. різні суб'єкти ринку нерухомості: власник, інвестор, керуюча компанія, бізнес-консультант та ін – розуміють під нею зовсім різний склад робіт. Для однакового розуміння суті терміну уточнимо перелік послуг, що відносяться до експлуатації. Це моніторинг технічного стану об'єкта, нормативні заходи, клінінг, технічний консалтинг, забезпечення ресурсами, планування та бюджетування.

Фахівці виділяють два основні методи планової експлуатації: планово-профілактичний і планово-попереджувальний. Суть цих методів зводиться до того, що в одному випадку максимально продовжується паспортний термін служби вузлів устаткування, в іншому випадку вузли міняються відповідно до рекомендації виробників. Треба відзначити, що і раніше планово-профілактичний (російський) метод був набагато більше поширений, ніж планово-попереджувальний (європейський) метод. Тому можливість економії полягає в тому, щоб розробити додаткові заходи щодо збільшення терміну служби існуючого обладнання та збільшенню міжремонтних періодів. У цьому випадку діагностика експлуатаційних показників інженерної інфраструктури виходить на перший план, і стає пріоритетною для цілей зниження вартості експлуатації й контролю ефективності служби експлуатації. Останнє особливо важливо, тому як потрібно платити не за наявність служби як такої, а за результат її роботи: сталість експлуатаційних показників, перевіряється власником за допомогою спеціальних приладів.

До професійних експлуатуючим компаніям часто звертаються за консультацією щодо оптимізації витрат на експлуатацію і технічне обслуговування. Тому сьогодні хочеться дати кілька порад у цьому

напрямку, змалювати можливості – насамперед фінансові-грамотного технічного підходу до будівлі.

Витрати на експлуатацію нерухомості поділяються на такі складові: фонд оплати праці, вартість спеціалізованих послуг та витратні матеріали. Причому до 70% витрат складає заробітна плата. Виходячи з цього, є два напрямки оптимізації витрат на експлуатацію нерухомості. Перше – комплексна оптимізація, друге – оптимізація фонду оплати праці.

У разі комплексного підходу треба розумно оцінити мінімально необхідну вартість обслуговування квадратного метра вашої площі. Для цього потрібно розуміти, який спосіб експлуатації кращий для об'єкта, які інші можна застосувати в ситуації браку коштів.

Способів експлуатації нерухомості всього два: плановий і, що називається, «за фактом». Плановий спосіб передбачає наявність технічного плану розвитку, плану заходів щодо експлуатації, мережевого графіка обслуговування, бюджет експлуатації на 12 місяців і постійний кадровий ресурс для реалізації всього перерахованого. Експлуатація «за фактом» припускає втручання в роботу систем та обладнання, тільки у разі виникнення необхідності силами аварійної бригади.

Модернізація та підтримка якісного водопостачання, каналізації, теплопостачання, електрики, ліфтового господарства, систем комунікацій і зв'язку, вентиляції, кондиціювання, пожежної безпеки, своєчасне прибирання приміщень та прилеглої території, вивіз сміття, забезпечення надійності охорони об'єкта, функціонування автостоянки, будь-які капітальні й косметичні ремонтні роботи на об'єкті, також планує і здійснює керівник.

Мета управління технічним станом об'єкта нерухомості - забезпечення здорової та безпечної експлуатації на весь період його життєвого циклу, а також прибутковості. На думку користувача першочерговою умовою є достатня місткість приміщень та їх відповідність своєму призначенню. Власник об'єкта нерухомості повинен отримувати достатній прибуток від визискуваних приміщень, зберігаючи відносини поваги і співпраці з орендарями.

Політика управління технічним станом об'єкта нерухомості повинна визначатися з урахуванням життєвого циклу будівель та споруд. Підтримка об'єктів в технічно справному стані вимагає регулярного їх обслуговування, більше за широкі й комплексні заходи щодо капітального

ремонту і модернізації. Будучи підрядником у відношенні до замовника – власника, керівник укладає з відповідними організаціями договори субпідряду на виконання обслуговуючих робіт на об'єкті. При цьому можливі як продовження діючих контрактів, так й рекомендація власнику щодо їх розірвання та пропозиція обслуговуючих організацій більш вигідних у співвідношенні ціна - якість. Розмір орендної плати, що стягується з користувача, повинен забезпечувати фінансування робіт з технічного обслуговування об'єкта.

Заходи щодо ремонту та обслуговування об'єкта нерухомості, звичайно, призводять до підвищення орендної плати, так що передумовою для встановлення їх розумних меж є підсумкове підвищення якості приміщень і призначеної для користувача цінності, що приноситься ними, як мінімум, рівною мірою щодо зроблених витрат. Часто після ремонту орендарі змінюються, оскільки колишні орендарі вже пристосувалися вести свій бізнес у приміщеннях, що зносяться, вносячи за них невелику орендну плату. Капітальний ремонт об'єкта нерухомості, як правило, веде до багатостороннього оновлення об'єкта, додаючи йому «нового життя».

У країнах з розвинутою ринковою економікою одним із головних інструментів управління технічним станом об'єкта нерухомості є технічний паспорт об'єкта. Під цим слід розуміти інструкцію з експлуатації та обслуговування об'єкта нерухомості. Необхідно відмітити істотну різницю між двома цими поняттями. Експлуатує об'єкт користувач – орендар, підприємець. У цьому значенні експлуатація є синонімом використання. Для нормального змісту об'єкта необхідно мати чітке уявлення про умови експлуатації: граничні значення навантажень та їх характер, дозволені й заборонені дії користувача. Обслуговують же об'єкт спеціалізовані організації, що виконують ті або інші види робіт (санітарне прибирання, вивіз сміття та твердих побутових відходів, ремонт тощо).

Технічний паспорт має відомості з експлуатації та обслуговування й виконує функції інформаційної системи. Всі документи, необхідні для догляду за нерухомістю та її обслуговуванням (креслення, технічна документація, інструкції з техобслуговування обладнання й будівельних деталей, отримані від виробників), входять до техпаспорта будівлі як додатки. У техпаспорті фіксується й історія ремонту об'єкта, що допоможе під час проектування капітального ремонту. Це створює необхідні умови для узгодження інтересів усіх сторін, задіяних у змісті об'єкта нерухомості.

Одним із завдань застосування техпаспорта об'єкта нерухомості - передача даних про будівлі й машини, що належать до них і обладнання в зручній для користування формі власникам та орендарям будівель, організаціям з догляду за нерухомістю.

Техпаспорт об'єкта нерухомості складається так, щоб за його допомогою в приміщенні та на прилеглих до нього територіях, була можливість:

- після закінчення будівництва або капремонту будівлі почати в плановому;
- порядку обслуговування та утримання в належному стані конструкцій, систем обладнання й дворових територій;
- постійно здійснювати функції з обслуговування та утримання в порядку
- об'єктів нерухомості таким чином, щоб за оптимальних витрат досягти зростання їх прибутковості;
- забезпечити заплановані періоди змісту та терміни експлуатації конструкцій і систем обладнання, а також енерготехнічного господарства;
- забезпечити належне складання договорів про догляд за об'єктом нерухомості, а також здійснення заходів щодо відходу та обслуговування і контроль за їх виконанням.

Особлива роль у роботі керівника нерухомістю відводиться ефективному використанню ввірених йому об'єктів нерухомості.

Під час виконання капітального ремонту техпаспорт об'єкта нерухомості з додатками рекомендується складати, передавати і переглядати так само, як під час проекту нового будівництва, однак, з урахуванням особливостей капремонту.

У процесі експлуатації об'єкта нерухомості в техпаспорт заносяться виконані роботи з ремонту, а за його допомогою відстежується та перевіряється витрата енергоносіїв і води. Комп'ютерні технології ведення експлуатаційних журналів (додатків до техпаспорта) полегшують оновлення інформації, що міститься в них. Створені інформаційні системи на базі Інтернету, через які користувач, власник і обслуговуюча організація мають змогу обмінюватися інформацією в режимі реального часу.

ТЕМА 7 ВИДИ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

7.1 Державна реєстрація прав власності на нерухомість

Розвинений ринок нерухомого майна є основою функціонування будь-якої економіки. Оптимізація обігу нерухомості є одним із головних завдань держави в сфері економічної політики. Провідне місце у цьому займає правове регулювання відносин, пов'язаних із державною реєстрацією прав на нерухоме майно. І тому на сьогодні одним із питань, яке потребує нагального вирішення є запровадження єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (у тому числі і на земельні ділянки), що забезпечить належний захист прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно.

Запровадження системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в Україні забезпечить належний рівень захисту прав власності фізичних і юридичних осіб на нерухоме майно, гарантованих Конституцією України, створення сприятливих умов для розвитку ринкових відносин та поліпшення інвестиційної клімату в Україні.

16.03.2010 набрав чинності Закон України від 11.02.2010 № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та інших законодавчих актів України», яким передбачається створення єдиної системи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, яка започатковується вказаним Законом, передбачає проведення державної реєстрації всіх речових прав на нерухоме майно одним державним органом в єдиному державному реєстрі.

Конституцією України визначено, що саме держава покликана гарантувати громадянам захист права власності, а тому офіційне визнання і підтвердження фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (в чому і полягає зміст державної реєстрації речових прав на нерухоме майно) має бути функцією виключно держави.

Відповідно до статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) обов’язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження як на земельні ділянки, так і на об’єкти нерухомого майна, розташовані на них, зокрема право власності, право володіння, право користування (сервітут), право користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами, іпотека, інші речові права відповідно до закону.

Необхідно відмітити, що Закон розширив перелік речових прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації які розміщені на території України та що належать фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування. Це забезпечить захист не лише власнику, а й правоспіввласникам, яким належать інші речові права на це нерухоме майно

Статтею 3 Закону визначені наступні засади державної реєстрації прав:

- обов’язковість державної реєстрації прав;
- гарантування державою достовірності зареєстрованих прав на нерухоме майно;
- виникнення права на нерухоме майно, яке підлягає державній реєстрації відповідно до цього Закону, з моменту такої реєстрації;
- можливість укладення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна (відчуження, управління, іпотека тощо) за умови державної реєстрації прав на це майно згідно з вимогами Закону;
- визнання дійсності права на нерухоме майно, що виникло до набрання чинності цим Законом, за умов, що ним визначені;
- публічність державної реєстрації прав;
- проведення державної реєстрації прав за місцем розташування об’єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав.

Органи державної реєстрації:

- реєстратори бюро технічної інвентаризації проводять державну реєстрацію права власності та права користування (сервітут) на об’єкти

нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках; права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами; права власності на об'єкти незавершеного будівництва, а також облік безхазяйного нерухомого майна, довірче управління нерухомим майном проводиться

- територіальні органи земельних ресурсів вносять у державний реєстр земель права власності, права користування (сервітут) земельними ділянками, права постійного користування земельними ділянками, договорів оренди земельних ділянок; права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); права забудови земельної ділянки (суперфіцій) проводиться

- нотаріуси проводять реєстрацію правочинів, іпотек, відомостей про обтяження нерухомого майна.

7.2 Поняття та сутність девелопменту нерухомості

Розвиток нерухомості (девелопмент) представляє якісне матеріальне перетворення об'єктів нерухомості, у результаті якого створюється новий у фізичному і економічному відношенні об'єкт нерухомості.

Девелопмент нерухомості, з погляду його матеріально-речовинного змісту, включає дві основні складові:

- проведення будівельних або інших робіт над будівлям і землею;
- зміна функціонального використання будівель або землі.

У ринкових умовах піддевелопментом розуміється професійна діяльність, особливий вид ділової активності ринку нерухомості.

Девелопер – підприємець, який ініціює і організуючою найкращий із можливих варіантів розвитку об'єктів нерухомості, включаючи фінансування проекту й реалізацію створеного об'єкта нерухомості.

До обов'язків девелопера зазвичай входять: вибір, і визначення концептуальної комерційної ідеї проекту, вибір майданчика, оптимально відповідний концептуальній ідеї, і придбання прав її у, маркетинг, пошук механізмів залучення інвесторів, організація фінансування проекту, організація та управління проектуванням, будівництвом, здавання завершеного об'єкта з наступної експлуатацією або його продаж. Залежно від функціональної спрямованості розрізняють офісний, торговий,

житловий, готельний, спортивний, розважальний, рекреаційний і комбінований девелопмент.

Редевелопер – це людина, котра управляє процесом розвитку.

Тлумачний словник по нерухомості, випущений 1993 р. у Лондоні, дає таке тлумачення терміна: «Девелопмент – виконання будівельних, інженерних, земляних та інших робіт лежить на поверхні, над або під землею чи здійснення будь-яких матеріальних змін - у використанні будівель або ділянок землі. Дане поняття не включає роботи з поліпшенню внутрішнього інтер'єру, не які змінюють зовнішній вигляд будинку».

У професіоналів ринку нерухомості США девелопмент означає вид діяльності, коли учасник в цьому секторі ринку вкладає власні і / чи позикові кошти, зокрема і кошти приватних інвесторів, у розвиток нерухомості з метою добування комерційної вигоди.

Явище девелопменту можна розглядати по крайнього заходу у двох сенсах: як матеріальний процес як і особливий вид професійної діяльності над ринком.

Визначення девелопменту як матеріального процесу виглядає так: Девелопмент – виконання будівельних, інженерних, земляних та інших робіт лежить на поверхні, над або під землею чи здійснення інших матеріальних змін – у використанні будівель чи ділянок землі.

Отже, розвиток нерухомості сприймається як цілеспрямоване зміна, у результаті якого об'єкт нерухомості набуває якісно "нові властивості і характеристики.

Як особливий вид професійної діяльності девелопмент включає:

- повноцінний консалтинг у якнайширшому розумінні слова;
- систему управління проектами по нерухомості, що включає матеріальне створення об'єктів нерухомості.

Суть девелопменту – управління інвестиційним проектом у сфері нерухомості, яка передбачає:

- вибір економічно ефективного проекту;
- виявлення й відповідне зниження ризиків, що з проектом;
- отримання необхідних дозволів у проекту органів влади;
- визначення умов залучення інвестицій, розробку механізмів і форми їх повернення;
- пошук і залучення інвесторів;
- відбір підрядників, фінансування контроль над їх роботою;

– реалізацію об'єкта нерухомості чи передачу в експлуатацію.

Отже, мета девелопменту – створення об'єкта нерухомості з і «під ключ». Однак у цьому випадку йдеться не просто про будівництво, йдеться про комерційний проект, який передбачає як створення об'єкта, а й одержання прибуток від її використання або продажу.

7.3 Основні види девелопменту нерухомості

Девелопмент є реакцію ринку нерухомості на що у суспільстві потреби, задоволення яких не можна без перетворення наявного фонду нерухомості. це перетворення може протікати у різних формах, але спрямованість його завжди задаватиметься змінюючимися громадськими потребами: ринок пристосовуватиметься до нової соціально – економічної ситуації в, шукати найкращі варіанти користування нерухомістю.

Розрізняють дві основні види девелопменту – fee-development і speculativedevelopment. Іноді до девелопменту відносять і будівництво об'єкта нерухомості «під себе» (build-to-suit), проте така діяльність немає метою отримання прибутку.

У першій схемою (**fee-development**) девелопер не перебирає фінансових ризиків й працює на гонорар. Найчастіше інвестор наймає девелопера, щоб останній на обраному ділянці спорудив будинок «під ключ» і, можливо, заповнив його орендарями. Вибір девелопера відбувається, зазвичай, у вигляді тендера. У цьому проекті девелопер звичайно бере участь своїми грошима. Він лише проводить проектування за власний кошт замовника, необхідні погодження з владою, будівництво і здачу площ. На всі він приваблює фахівців (архітекторів, підрядників, інжинірингові фірми тощо.), але відповідальність за весь проект загалом лежить на жіночих девелопере. Гонорар за керівництво проекту на особливо складних випадках може становити 10% вартості проекту.

Друга різновид (**speculativedevelopment**) набагато складніша, ніж fee-development. Девелопер створює комерційну нерухомість, виступаючи як одноособовий організатор проекту. Власне, девелопер виконує ті самі функції, що у першої схемою, але, крім цього, що й займається побудовою

фінансової схеми проекту. У цьому девелопер вкладає до проекту кошти, що є стрижнем майбутньої фінансової схеми.

Фінансова схема великих девелоперських проектів зазвичай є складну комбінацію власні кошти девелопера, залучених інвестицій, банківських кредитів і передаренних платежів з майбутніх орендарів.

Власні кошти девелопера зазвичай покривають трохи більше 20 – 30% витрат за реалізацію проекту. Через це девелопер повинний від максимальним ефектом використовувати кошти, аби створити умови для припливу коштів ззовні. Отже, він добре знати мотиви й підвищити вимоги потенційних інвесторів, що становлять дуже неоднорідну середу.

Спроба покластися однією фінансовий джерело практично приречена провал. При змішаному фінансуванні девелопер має частку у майбутньому дохідному будинку. При вкладанні на етапі 10% вартості проекту девелопер претендує у майбутньому частку до 50% побудованої нерухомості.

Вочевидь, що здійснення девелопменту вимагає грандіозних витрат – як фінансових, а й управлінських. Щоб в життя той чи інший проект, девелопер використовує різноманітних ресурси: фінансові, матеріальні, кадрові.

Кадровий аспект у тому, що девелопер повинен залучити до участі у проекті і інших осіб: підрядчиків-будівельників, архітекторів, інженерів та інші фахівців у сфері будівництва, а й у сфері фінансів, маркетингу тощо. Проте йдеться не просто запросити сторонніх фахівців, йдеться про створенні повноцінної і працездатною команди, від якої багато в чому залежати ефективності роботи, отже, і кінцевий результат всього процесу девелопменту.

Природно, що висока прибутковість операцій *speculative development* пояснюється високими ризиками невдачі проекту, які несуть у собі девелопер. У зв'язку з цим більшість фахівців сходиться у цьому, що девелопмент що така є найскладнішою з усіх можливих операцією ринку нерухомості хоча б оскільки у одному проекті суміщені і ріелтерські, й будівельні, і архітектурні, і дуже складні фінансові операції. Деякі експерти навіть вважають такий девелопмент мистецтвом, який ґрунтується на виняткових якостях особисті, досвіду та удачливості девелопера.

7.4 Інші види підприємницької діяльності

Одним із напрямів підвищення ефективності використання майна підприємств і організацій у сучасних умовах є передача його в оренду фізичним та юридичним особам. За допомогою оренди реалізуються як інтереси власника щодо отримання доходу з наявних у нього виробничих фондів, так і інтереси орендаря, який, не обтяжуючи себе щоразу придбанням необхідного обладнання, устаткування тощо у власність, має змогу ефективно використовувати найняте ним майно для здійснення своєї статутної діяльності.

Загальне поняття договору оренди сформульовано в ч. 1 ст. 283 ГК України, згідно з якою за договором оренди одна сторона (орендодавець) передає другій стороні (орендареві) за плату на певний строк у користування майно для здійснення господарської діяльності.

З цього визначення випливає, що: по-перше, орендні відносини мають виключно договірний характер і не можуть виникати на підставі планових завдань або інших адміністративно-управлінських актів; по-друге, оренда передбачає передачу майна у користування (без надання права орендареві розпоряджатися орендованим майном); по-третє, таке користування є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати у визначених розмірах; по-четверте, оренда передбачає передання майна у строкове (тимчасове) користування. У разі закінчення строку, на який було укладено договір оренди, цей договір припиняється.

Під лізинговою операцією розуміється господарська операція фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає надання основних фондів або землі у користування іншим фізичним чи юридичним особам (орендарям) під процент та на визначений строк.

Лізингові операції здійснюються у вигляді оперативного лізингу, фінансового лізингу та зворотного лізингу.

Оперативний лізинг — це господарська операція фізичної чи юридичної особи (орендодавця), що передбачає передачу орендарю права користування основними фондами на строк, що не перевищує строку їх повної амортизації, з обов'язковим поверненням таких основних фондів їх власнику після закінчення строку дії лізингової угоди. Основні фонди,

передані в оперативний лізинг, залишаються у складі основних фондів орендодавця.

Оскільки при оперативному лізингу орендодавець не може амортизувати всі витрати за рахунок надходжень від одного орендаря, в літературі цей вид лізингу називається ще лізингом з неповною окупністю. Фінансовий лізинг (лізинг з повною окупністю) – це господарська операція фізичної чи юридичної особи, що передбачає придбання орендодавцем на замовлення орендаря основних фондів з подальшою їх передачею у користування орендарю на строк, що не перевищує строку повної амортизації таких основних фондів з обов'язковою передачею права власності на такі основні фонди орендарю.

Фінансовий лізинг є різновидом фінансового кредиту, тому іноді він ще має назву інвестиційного лізингу. Витрати орендодавця на купівлю об'єктів фінансового лізингу не включаються до складу валових витрат або до складу основних фондів такого орендодавця. Основні фонди, передані у фінансовий лізинг, включаються до складу основних фондів орендаря.

Відносини фінансового лізингу у сфері господарювання регулюються положеннями ст. 292 ГК України. Крім того, правовідносини, що виникають у зв'язку з договором фінансового лізингу, також регулюються положеннями ЦК України про лізинг, найм (оренду), купівлю-продаж, поставку з урахуванням особливостей, що встановлюються Законом України № 723/97-ВР від 16.12.1997 р. «Про фінансовий лізинг» (раніше цей закон називався ЗУ «Про лізинг»).

Згідно з ч. 1 ст. 3 ЗУ «Про фінансовий лізинг» предметом договору лізингу може бути неспоживна річ, визначена індивідуальними ознаками та віднесена відповідно до законодавства до основних фондів.

Не можуть бути предметом лізингу:

- земельні ділянки та інші природні об'єкти,
- єдині майнові комплекси підприємств та їх відокремлені структурні підрозділи (філії, цехи, дільниці).

В операціях фінансового лізингу на початкових стадіях беруть участь три суб'єкти: виробник або продавець устаткування, який, уклавши угоду купівлі-продажу або поставки, втрачає право власності (право повного господарського відання) на зазначене устаткування; орендодавець (лізингова компанія), який укладає договір купівлі-продажу (поставки) з

виробником і стає власником устаткування; орендар, який отримує майно у володіння та користування і здійснює орендні платежі.

Відповідно до ст. 4 ЗУ «Про фінансовий лізинг» суб'єктами лізингу можуть бути:

- лізингодавець – юридична особа, яка передає право володіння та користування предметом лізингу лізингоодержувачу;
- лізингоодержувач – фізична або юридична особа, яка отримує право володіння та користування предметом лізингу від лізингодавця;
- продавець (постачальник) – фізична або юридична особа, в якій лізингодавець набуває річ, що в наступному буде передана як предмет лізингу лізингоодержувачу;
- інші юридичні або фізичні особи, які є сторонами багатостороннього договору лізингу.

Це традиційна і найпоширеніша з точки зору техніки її проведення лізингова операція, яка повністю фінансується орендодавцем і тому називається прямою лізинговою операцією – прямим лізингом. Разом з тим у комерційній практиці використовується непрямий лізинг, при якому до кола суб'єктів, що беруть участь у такій операції, залучається банк, що фінансує угоду. При цьому можуть застосовуватися дві схеми здійснення непрямих лізингових операцій. За першою банк надає лізинговій компанії кредит на придбання устаткування під заставу цього устаткування, а лізингова компанія, здавши устаткування в оренду, сплачує банку кредит і проценти за користування ним за рахунок отриманої від орендаря орендної плати. За другою схемою банк сам купує устаткування (стає його власником), за допомогою лізингової компанії здає його в оренду і отримує орендні платежі. Роль лізингової компанії зводиться до обслуговування цієї операції. При цьому можливе укладання договору про сумісну діяльність між банком і лізинговою компанією.

Певний інтерес з точки зору перспектив застосування в господарській практиці України становить так званий зворотний лізинг - господарська операція фізичної чи юридичної особи, що передбачає продаж основних фондів фінансовій організації (лізинговій компанії) з одночасним зворотним отриманням цих основних фондів такою фізичною чи юридичною особою в оперативний або фінансовий лізинг.

ТЕМА 8 УПРАВЛІННЯ ОБ'ЄКТАМИ ЖИТЛОВОЇ НЕРУХОМОСТІ

8.1 Мета і завдання управління нерухомістю

Головна мета управління житловою нерухомістю – це організація й управління реалізацією інвестиційних проектів у сфері нерухомості з метою розвитку компанії та забезпечення новим та якісним житлом мешканців.

У рамках процесу управління нерухомістю забезпечує:

- оцінку об'єктів нерухомості (пошук привабливих об'єктів, експертиза комерційної привабливості земельних ділянок, будівель і споруд);
- проведення спеціальних маркетингових досліджень і розробка концепції вибраного об'єкта нерухомості, рекламна підтримка проекту;
- забезпечення інвестиційного менеджменту (залучення капіталу для розвитку об'єкту нерухомості: іпотечне кредитування, проектне фінансування, позики, розробка інвестиційних проектів, управління фінансовими потоками проекту, податкове планування тощо);
- участь у розробці архітектурно-планувальних рішень по об'єктам і територіям, отримання погоджень і рішень на будівництво;
- контроль будівельно-монтажних робіт (графіку будівництва), здача об'єкта в експлуатацію, прийняття об'єктів від підрядної організації;
- виготовлення права власності на об'єкти нерухомості, отримання правовстановлюючих документів;
- продаж об'єктів нерухомості чи передача їх в управління та експлуатацію.

В процесі управління нерухомості забезпечується:

- робота з покупцями (пошук покупців, підписання договорів, контроль оплат);
- робота з орендарями (пошук орендарів, переговори, підписання договорів, контроль оплат);
- розробка стратегії довгострокового збереження об'єкту та збільшення його вартості (зміна концепції чи перепрофілювання);
- маркетингова діяльність: моніторинг ринку житлової та комерційної нерухомості, позиціонування об'єктів, реклама, PR;

Після введення в експлуатацію об'єктів забезпечується:

- технічна експлуатація, обслуговування і санітарне утримання будинків та прибудинкових територій;
- балансоутримання та управління взаємовідносинами із ресурсопостачальними організаціями, державними та місцевими органами влади;
- обслуговування ОСББ: господарче й технічне обслуговування, підтримка чистоти приміщень тощо;
- бюджетування експлуатаційних витрат: розрахунок вартості надання послуг, розрахунок доцільності надання тих чи інших послуг, контроль оплати за комунальні послуги тощо;
- охорона власних об'єктів нерухомості;
- проведення технічного нагляду за виконаними роботами підрядних організацій;
- організація і проведення поточних, капітальних ремонтів будівель, споруд і комунікацій, а також виконання ремонтно-будівельних робіт із вдосконалення матеріально-технічної бази.

Грамотне управління нерухомістю сприяє його колосальній капіталізації.

Один із кардинальних способів економії – перехід від планового способу до експлуатації «за фактом». Це зменшить витрати на 80-90%. Звичайно, потрібно попередньо оцінити ризики і провести по можливості заходи щодо їх мінімізації.

У випадку, коли вже вибраний спосіб експлуатації «за фактом» треба розуміти, що він має кілька різновидів, вибираючи які, можна економити. Наприклад, якщо на об'єкті постійно присутній співробітник, основне завдання якого полягає в тому щоб відреагувати на аварійну ситуацію, то його можна замінити сторонньою аварійною бригадою.

У разі, коли виникла необхідність у кардинальній економії можна порекомендувати обслуговується консервацію об'єкта нерухомості. Дешевше тільки взагалі нічого не робити.

Всі перераховані вище методи застосовуються, коли необхідна тотальна економія. Якщо не все так погано і є необхідність лише невеликого зниження витрат, то компанія може залишитися на плановому обслуговуванні, але варіювати методи і режими експлуатації.

8.2 Управління житловим будинком на основі ОСББ

З прийняттям Закону України «Про особливості здійснення права власності в багатоквартирному будинку» від 14.05.2015 р. № 417 об'єднання співвласників багатоквартирного будинку визначено як одну з форм управління. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації об'єднань співвласників багатоквартирного будинку).

Таким чином, з моменту реєстрації ОСББ вже є управителем багатоквартирного будинку і може починати свою господарську діяльність. **Управління будинком** – дії, спрямовані на забезпечення сталого функціонування будинку і прибудинкової території відповідно до їх цільового призначення та збереження їх споживчих якостей, а також організацію забезпечення потреби мешканців будинку в отриманні житлово-комунальних послуг відповідно до вимог нормативів, норм, стандартів, порядків і правил.

Функції з управління будинком та забезпечення його належної експлуатації власники, співвласники або за їх дорученням балансоутримувач здійснюють самостійно або через особу, яка за договором з власником або балансоутримувачем здійснює управління будинком (далі – управитель).

На практиці ж цього недостатньо. Розпочати господарську діяльність ОСББ не зможе у зв'язку з тим, що відсутня документація та інформація про багатоквартирний будинок для укладення договорів і нарахування оплати за утримання домогосподарства і прибудинкової території.

Відповідно до ст. 6 цього закону передбачена передача документації від попереднього управителя, але не вказано порядок передачі.

Колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, у тримісячний термін з дня державної реєстрації об'єднання забезпечує передачу йому примірника технічної та іншої, передбаченої законодавством, документації на будинок, а також документа, на підставі якого багатоквартирний будинок прийнято в експлуатацію, технічного паспорта та планів інженерних мереж.

У разі відсутності документації на багатоквартирний будинок колишній балансоутримувач багатоквартирного будинку або особа, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком до створення об'єднання, протягом шести місяців з дня державної реєстрації об'єднання відновлює її за власний рахунок.

Міністерством з питань житлово-комунального господарства були розроблені і затверджені наказом № 13 від 2.02.2009 р. «Правила управління будинком, спорудою, житловим комплексом або комплексом будинків і споруд». Правила визначають порядок щодо здійснення діяльності з управління багатоквартирним будинком, в тому числі і порядок прийому передачі в управління. Нині, коли ОСББ визначено законом як одна з форм управління, Правила стають актуальними і для ОСББ.

Правління ОСББ ініціює початок процедури прийому-передачі та призначає комісію. Письмове звернення до попереднього управителя (балансоутримувача) з пропозицією про призначення членів до складу комісії. Комісію очолює голова правління ОСББ.

Комісія визначає технічний стан об'єкта відповідно до вимог законодавства та складає акт прийому-передачі багатоквартирного будинку в управління.

Кожній зі сторін, яка бере участь в прийомі-передачі багатоквартирного будинку, надається примірник акта прийому-передачі, підписаний членами комісії та затверджений керівником з кожного боку.

При передачі об'єкта в управління попередній управитель, протягом місяця, надає ОСББ оригінали або належним чином завірені копії документів (у разі зберігання оригіналів документів у місцевих архівах):

- документ, на підставі якого багатоквартирний будинок був прийнятий в експлуатацію;

- план земельної ділянки з усіма будівлями і спорудами, що розташовані на ній, виготовлений відповідно до вимог Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1: 5000, 1: 2000, 1: 1000 и 1: 500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Головного управління геодезії, картографії і кадастру при Кабінеті Міністрів України від 09.04.1998 № 56 (з039 3-98), зареєстрованої в Міністерстві юстиції України 23.06.1998 за № 393/2833;

- технічний паспорт багатоквартирного будинку та земельної ділянки;
- проектно-кошторисну документацію і виконавчі креслення;
- акт технічного стану об'єкта на момент прийому-передачі;
- схеми внутрішньобудинкових мереж централізованого постачання холодної та гарячої води, водовідведення, газо- та електропостачання, централізованого опалення тощо;
- виконавчі креслення контурів заземлення (для споруд, що мають заземлення);
- паспорт котельного господарства;
- паспорт ліфтового господарства;
- кошторис, опис робіт з поточного та капітального ремонту;
- акти технічного огляду;
- журнали заявок жителів об'єкта;
- протоколи вимірювання опору ізоляції електромереж;
- протоколи огляду системи вентиляції;
- документи з бухгалтерського обліку та передбаченої законодавством звітності багатоквартирного будинку;
- правовідносин попередньої особи, яка здійснювала управління багатоквартирним будинком, з юридичними або фізичними особами у сфері надання та оплати житлово-комунальних послуг, найму, оренди та користування приміщеннями об'єкта;
- планові заходи за попередній та поточний роки, необхідні для утримання багатоквартирного будинку відповідно до вимог норм, стандартів, порядків і правил щодо збереження належного технічного стану будівельних елементів, конструкцій і мереж багатоквартирного будинку;
- списки пільговиків та субсидіантів, а також копії документів, що підтверджують право на надання пільг і субсидій.

Рекомендовано також провести обстеження будинку і заповнити дефектну відомість – Акт технічного стану об'єкта на момент прийому-передачі для об'єктивного відображення в акті реального технічного стану будинку (в тому числі і всіх перепланувань допоміжних приміщень, реального відсотка зносу конструкцій будинку тощо).

Саме цей документ, що додається до технічного паспорта на будинок, дасть власникам чітке уявлення про те, чим вони володіють, допоможе визначити пріоритетність і черговість ремонтних робіт.

ТЕМА 9 ОПЕРАЦІЇ З НЕРУХОМІСТЮ У ЖИТЛОВІЙ СФЕРІ

9.1 Правові аспекти операцій з нерухомістю

У Законі України «Про власність», право власності – трактується як врегульовані законом суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження майном.

Зміст права власності сформувався ще в Римському приватному праві. Римські юристи вважали, що власникові речі належить 5 основних повноважень:

- право користування річчю;
- право видобування доходів;
- право розпорядження річчю;
- право володіння річчю;
- право витребувати річ з чужого незаконного володіння.

Цивільний кодекс України, що діє, визначає юридичний зміст права власності, згідно якому власникові належить правомочність володіння, користування і розпорядження своїм майном. Право власності складається з трьох прав:

- право володіння – фактичне володіння річчю, що створює для володаря можливість безпосередньої дії на річ;
- право використання – право споживання речі залежно від її призначення, а також отримання доходів, що вона приносить;
- право розпорядження – визначення юридичної долі речі шляхом здійснення динаміки майнових відносин.

Власник має право здійснювати відносно майна, що належить йому, будь-які дії, що не суперечать закону й іншим правовим актам і не порушують права та інтереси інших осіб, що охороняються законом:

- відчужувати власність іншим особам;
- передавати іншим особам правомочності щодо володіння,

користування і розпорядження майном, залишаючись власником цього майна;

- віддавати майно в заставу;
- розпоряджатися майном іншим способом, а так само обтяжувати його.

Власник несе тягар утримання майна, що належить йому, а також ризик його випадкової загибелі, якщо інше не передбачене законом або договором.

Суб'єктами права власності можуть бути:

- приватні особи (юридичні або фізичні);
- держава;
- органи місцевого самоврядування.

Виникнення права власності. Право власності виникає:

- при виробництві нової речі, виготовленої або створеної якою-небудь особою для себе дотриманням закону і інших правових актів, або при придбанні речі цією особою;
- на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування або іншої угоди про відчуження цього майна;
- при реорганізації юридичної особи;
- при передачі нерухомості або майнових прав на інше майно на підставі заповіту або відповідно до закону.

Члени житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного або іншого споживчого кооперативу набувають права власності на вказане майно з моменту внесення даних внесків.

Право власності на будівлі, споруди й інше новостворюване нерухоме майно, предмет державній реєстрації, виникає з моменту такої реєстрації.

За загальним правилом, особа, що здійснила самовільну споруду, не набуває права на її власність, тобто вона не має права продавати, дарувати, здавати в оренду, здійснювати інші операції. Самовільна споруда підлягає зносу за рахунок особи, що її здійснила.

Самовільною спорудою є житловий будинок, інша будова, споруда або інше нерухоме майно, створене на земельній ділянці, не відведеній для цих цілей, в порядку, встановленому законом і іншими правовими актами, або створене без отримання на це необхідних дозволів або з істотними порушеннями містобудівних і будівельних норм і правил.

У деяких випадках закон допускає визнання права власності на самовільну споруду, але тільки в судовому порядку.

Момент виникнення права власності. Права власності у покупця нерухомості за договором виникають, змінюються або припиняються тільки з моменту державної реєстрації їх виникнення, зміни або припинення, а не з моменту, наприклад, укладення відповідного договору або сплати покупної ціни.

Якщо громадянин або юридична особа не є власником нерухомого майна, але добровільно, відкрито і безперервно володіє ним як своїм власним протягом п'ятнадцяти років або іншим майном протягом 5 років, то він після закінчення цих термінів набуває права власності на це майно шляхом закріплення цього права в судовому порядку.

Безхазяйна нерухомість приймає на облік орган, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно, за заявою органів місцевого самоврядування, на території якого воно знаходиться. Після закінчення року з дня постановки безхазяйної нерухомості на облік, керівник відділу муніципального майна, може звертатися до суду, з вимогою про визнання права муніципальної власності на об'єкт нерухомості, оскільки в таких випадках термін набувальницької давності встановлено 1 рік. Якщо безхазяйна нерухомість не визнана за рішенням суду як та, що поступила в муніципальну власність, то вона може бути передана власникові, що залишив її, або придбана третьою особою у власність через набувальницьку давність.

Припинення права власності. Право власності припиняється якщо власник:

- передав майно іншим особам;
- відмовився від права власності;
- втратив право власності на майно у випадках загибелі або знищення майна.

Найбільш типовою і поширеною підставою для припинення права власності є продаж власником свого майна іншим особам.

Відмова від права власності не спричиняє припинення прав і обов'язків власника нерухомості до придбання права власності на неї іншою особою.

9.2 Операції з нерухомістю

Операція (угода) – це дія громадян і юридичних осіб, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків. Мета будь-якої угоди – придбання права власності або права користування майном.

Дійсність операції визначають через сукупність наступних умов:

- законність змісту;
- правоздатність і дієздатність фізичних і юридичних осіб, що здійснюють операцію;
- відповідність волі і волевиявлення учасників операції;
- дотримання форми операції.

Єдиним доказом існування зареєстрованого права є державна реєстрація прав на нерухоме майно і угод з ним.

Купівля-продаж. При цій угоді укладається письмовий договір купівлі-продажу об'єкта нерухомості. За цим договором продавець зобов'язується передати об'єкт нерухомості у власність покупця, а покупець зобов'язується прийняти цей об'єкт і сплатити за нього певну ціну. Договір купівлі продажу об'єкта нерухомості підлягає обов'язковій державній реєстрації.

Міна. У цій операції кожна із сторін зобов'язується передати у власність іншій стороні один об'єкт в обмін на інший. При цьому права власності на об'єкти нерухомості передаються сторонам одночасно, при виконанні обома передачі нерухомого майна.

Дарування. У операції дарування дарувальник безкоштовно передає або зобов'язується передати те, що є об'єктом дарування : об'єкт нерухомості у власність; майнове право щодо себе або третій особі.

Рента. У цьому виді операції одержувач ренти – власник об'єкту нерухомості передає об'єкт у власність платникові ренти, який, у свою чергу, зобов'язується в обмін на отриманий об'єкт періодично виплачувати одержувачеві ренти певну суму або надавати кошти на його утримання в іншій формі.

Оренда. При оренді об'єкту орендодавець зобов'язується надати орендарові об'єкт нерухомості за орендну плату в тимчасове володіння і користування. Передача об'єкту нерухомості іншому власникові не

спричиняє за собою припинення договору оренди, якщо цього не бажає орендар. Письмова форма договору оренди і його реєстрація обов'язкові.

СПИСОК ДЖЕРЕЛ

1. Асаул А.Н. Экономика недвижимости : учебное пособие [Электронный ресурс] / А. Н. Асаул, А. В. Карасев // – Режим доступа: <http://www.aup.ru/books/m76/intro>.
2. Гриненко С. В. Экономика недвижимости: конспект лекций [Электронный ресурс] / С. В. Гриненко // – Режим доступа: <http://www.aup.ru/books/m94/vved.html>.
3. Економіка нерухомості : навчальний посібник / [А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко та ін.] ; під ред. А. М. Асаул. – Київ : ІВЦ Держкомстату України, 2004. – 350 с.
4. Житловий Кодекс України від 30.06.1983 № 5464-Х станом на 12.06.2013 [Електронний ресурс] – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/5464-10>.
5. Азарян А. А. Моніторинг ринку офісної нерухомості : монографія / А. А. Азарян; Донецький національний університет імені М. Туган-Барановського. – Донецьк : Вебер, 2008. – 100 с.
6. Павлов В. І. Нерухомість в Україні: підручник для студ. вищ. навч. закл. / В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, І. В. Кривов'язюк. – Київ : Державна академія статистики обліку та аудиту, 2008. – 765 с.
7. Пазинич В. І. Оцінка об'єктів нерухомості : навчальний посібник / В. І. Пазинич, Л. А. Свистун. – Київ : «ЦУЛ», 2009. – 434 с.
8. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають: закон України від 17.11.2009 № 1559-VI станом на 04.08.2013р. [Електронний ресурс] – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1559-17>.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: закон України від 04.07.2013 № 402-VII [Електронний ресурс] – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/402-18>.
10. Про затвердження Методики визначення мінімальної суми орендного платежу за нерухоме майно фізичних: Постанова Кабінету Міністрів України від 29.12.2010 № 1253 [Електронний ресурс] – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1253-2010-п>.

11. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку : закон України від 29.11.2001 № 2866-III станом на 18.11.2012 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2866-14>.
12. Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю : закон України від 19.06.2003 № 978-IV станом на 04.08.2013 р. [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/978-15>.
13. Ринок нерухомості : навч. посібник / А. М. Асаул, В. І. Павлов, І. І. Пилипенко, Н. В. Павліха. – 2-е вид. – Київ : Кондор, 2006. – 336 с.
14. Драпіковський О. Тенденції ринку нерухомості України: реалії та прогнози. 2007-2013 : монографія / О. Драпіковський, В. Шалаєв, І. Іванова. – Київ: Арт Економі, 2012. – 240 с.

Навчальне видання

СЛАВУТА Олена Іванівна
ПРИЖКОВА Ольга Юріївна

КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

з дисципліни

**«ЕКОНОМІКА НЕРУХОМОСТІ В ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНІЙ
ГАЛУЗІ»**

*(для студентів 4 курсу усіх форм навчання
напряму підготовки 6.030504 – Економіка підприємства)*

Відповідальний за випуск *П. Т. Бубенко*

За авторською редакцією

Комп'ютерне верстання *О. І. Славута*

План 2016, поз. 132Л

Підп. до друку 24.06.2016 р.

Формат 60×84/16

Друк на ризографі

Ум. друк. арк. 2,8

Зам. №

Тираж 50 пр.

Видавець і виготовлювач:

Харківський національний університет
міського господарства імені О. М. Бекетова,
вул. Революції, 12, Харків, 61002

Електронна адреса: rectorat@kname.edu.ua

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи:

ДК № 4705 від 28.03.2014 р.